# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 grudnia 2023 r.

Poz. 9211

**UCHWAŁA NR 496/LXIII/2023**
**RADY GMINY KŁOMNICE**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb ewidencyjny Rzerzęczyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

**Rada Gminy Kłomnice**
**uchwala:**

**Rozdział 1.**
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obręb ewidencyjny Rzerzęczyce, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice przyjętego uchwałą Nr 313/XXXVI/2022 Rady Gminy Kłomnice z dnia 28 stycznia 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 173/XX/2020 Rady Gminy Kłomnice z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłomnice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłomnice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,

b) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

e) granice i sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących:

- obszary chronione na podstawie przepisów prawa wodnego,

- obiekty i obszary chronione jako zabytki,

- tereny cmentarzy i stref ochrony sanitarnej wokół terenów cmentarzy,

- obszary kolejowe wraz z przylegającymi pasami gruntu,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:

a) przeznaczenie terenów,

b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:

- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu,

- maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty lub parametry obiektów;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg,

d) zabytkowy park,

e) K – strefa ochrony konserwatorskiej wokół zabytkowego parku,

f) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,

g) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć;

2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej:

- **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/R** tereny do przekształcenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- **MN/RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- **RM** tereny zabudowy zagrodowej,
- **ML** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- **ML/RU** tereny zabudowy rekreacyjnej i usług w zakresie agroturystyki z hodowlą zwierząt,

b) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- **U** tereny zabudowy usługowej – usługi,
- **Up** tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
- **UO** tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
- **$UK_S$** tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
- **US** tereny sportu i rekreacji,
- **U/P** tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- **PU** tereny zabudowy produkcyjno- usługowej,

c) tereny rolnicze, leśne, zieleni i wód:

- **RU** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- **R** tereny rolnicze z zabudową,
- **Rr** tereny rolnicze z zabudową rekreacyjną,
- **Ro** tereny rolnicze z zabudową – ogrody,
- **RP** tereny rolnicze nie przeznaczone do zabudowy,
- **R/Z** tereny rolnicze z zadrzewieniami,
- **LS** tereny leśne – z przewagą lasów prywatnych,
- **ZL** tereny leśne – z przewagą lasów państwowych**,**
- **ZP** tereny zieleni urządzonej,
- **ZI** tereny zieleni izolacyjnej,
- **ZC** tereny cmentarzy,
- **W** tereny cieków wodnych lub rowów,
- **WSR** tereny wód powierzchniowych – stawy lub zbiorniki wodne,

d) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:

- **KDZ** tereny dróg publicznych – drogi powiatowe zbiorcze,
- **KDL** tereny dróg publicznych – drogi gminne lokalne,
- **KDD** tereny dróg publicznych – drogi gminne dojazdowe,
- **KDW** tereny dróg wewnętrznych,
- **KDPJ** tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- **KS** tereny parkingów,
- **TK** tereny kolejowe,

- **NOp** tereny przepompowni ścieków;

3) oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica GZWP 408 Niecka Miechowska,

b) granica GZWP 326 Częstochowa E,

c) OW1-OW16 – stanowiska archeologiczne,

d) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m,

e) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 150 m,

f) granica terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony obszaru kolejowego wyznaczające granice obszarów znajdujących się w odległości mniejszej lub równej: 20 m, 10 m i 4 m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;

4) numer porządkowy, umieszczony przed symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej lub ewidencyjnej oraz oznaczenia:

1) granic administracyjnych gmin;

2) linii elektroenergetycznej WN 400 kV;

3) linii elektroenergetycznej WN 220 kV;

4) linii elektroenergetycznej WN 110 kV;

5) linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków.

**§ 3.** 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń :

1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 10, właściwych dla danego terenu;

2) szczegółowych, określonych w rozdziale 11;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w częściach tekstowej lub graficznej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Użycie w uchwale wyrażenia „ok.” (skrót słowa „około”) oznacza tolerancję do 10%, przy czym zwiększenie lub zmniejszenie podanego wymiaru nie może przekraczać 1 m.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania numerów porządkowych oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu.

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

**§ 4.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

4) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;

5) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i instalacje służące prowadzeniu działalności produkcyjnej polegającej na:

   a) wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (dóbr materialnych), w tym działalność polegająca na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych oraz działalności polegającej na wytwarzaniu energii,

   b) składowaniu lub magazynowaniu;

6) **zabudowie związanej z prowadzeniem wytwórczości** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i instalacje służące prowadzeniu działalności produkcyjnej w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców;

7) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i instalacje służące prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie zabudowy usługowej nie obejmuje obiektów i instalacji służących prowadzeniu działalności produkcyjnej;

8) **zabudowie usługowej zaliczonej do usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu a także obsługi bankowej i pocztowej oraz bezpieczeństwa publicznego;

9) **zabudowie rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do pobytu ludzi, służące do wypoczynku lub rekreacji indywidualnej, użytkowaną okresowo lub całorocznie;

10) **zabudowie zamieszkania zbiorowego pełniącej funkcje mieszkalne** – należy przez to rozumieć budynki takie jak: domy dla osób starszych, domy opieki, domy zakonne, plebanie;

11) **mieszkaniu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokal lub budynek o funkcji mieszkalnej zajmowany przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania na terenie o funkcji innej jak mieszkaniowa;

12) **terenach ogrodów** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane jako: ogrody przydomowe oraz tereny wykorzystywane do prowadzenia produkcji ogrodniczej i jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszczone do lokalizacji zabudowy takiej jak: tunele foliowe, szklarnie, budynki gospodarcze, wiaty i altany;

13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów, hałasu;

14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa wraz z towarzyszącymi zieleni obiektami małej architektury;

15) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej;

16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego wyznaczone od strony dróg, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:

a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia oraz elementy dekoracji architektonicznej budynków – nie więcej niż 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,

b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,

c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;

17) **nieprzekraczalne linie zabudowy od strony obszaru kolejowego –** należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie wyznaczające granice obszarów znajdujących się w odległości mniejszej lub równej: 20 m, 10 m i 4 m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu ustalone w przepisach z zakresu ustawy o transporcie kolejowym;

18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12º – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dach pogrążony;

19) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 25º;

20) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

21) **powierzchni biologicznie czynne**j – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także:

a) teren pokryty zbiornikami wodnymi i oczkami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych,

b) 50% powierzchni zajętej przez:

- szklarnie lub oranżerie na terenie zapewniającym naturalną wegetację roślin,

- tarasy, stropodachy i inne tereny o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin;

22) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków – określoną zgodnie z przepisami ustawy,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od najniższego do najwyższego punktu obiektu budowlanego nad poziomem terenu;

23) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć zabudowę o dużej intensywności, w której poszczególne budynki przylegają do siebie, w tym budynki w zabudowie bliźniaczej;

24) **zabudowie nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wywołującą negatywnych wpływu na warunki życia mieszkańców w otoczeniu powodowanego przez nadmierną emisję: pyłów, odorów, hałasu, drgań lub oświetlenia, w tym oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;

25) **zabudowie wymagającej ochrony przed hałasem** – należy przez to rozumieć: szpitale, domy pomocy społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowę mieszkaniową, z wyłączeniem mieszkań funkcyjnych;

26) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Kłomnice;

2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom wymienionym w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);

4) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** – odpowiada obiektom budowlanym i instalacjom przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm.) do gruntów rolnych zabudowanych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w tym budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;

5) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada zabudowie wymienionej w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.);

6) **linia kolejowa, przyległy pas gruntu, obszar kolejowy** – odpowiadają definicjom zawartym w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1786 z późn. zm.);

7) **budowla kolejowa** – odpowiada definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151 poz. 987 z późn. zm.);

8) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);

9) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);

10) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe” stosowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

11) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.);

12) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

## Rozdział 2.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennegowraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

**§ 5.** 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/R, MN/U, MN/RM i ML wprowadza się:

1) nakaz stosowania na elewacjach: tynków o stonowanej kolorystyce, drewna, klinkieru lub czerwonej cegły ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania szkła lub kamienia naturalnego;

2) nakaz stosowania na dachach stromych tradycyjnych pokryć, w tym: dachówki ceramicznej, blachy krytej na rąbek lub materiałów dachówkopodobnych – w odcieniach nawiązujących do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem koloru grafitowego, szarego lub ciemnobrązowego;

3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub rekreacji indywidualnej w zabudowie szeregowej.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania na budynkach i wiatach dachów symetrycznych dwuspadowych i naczółkowych lub dachów wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem:

1) stosowania dachów płaskich;

2) stosowania dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki;

3) zwiększenia nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych;

4) realizacji na obiektach: kultu religijnego, sportowych, produkcyjnych oraz służących produkcji rolniczej – dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych, w tym dachów łukowych lub szedowych;

5) zachowania geometrii dachów na istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach lub wiatach.

3. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych od strony dróg publicznych i wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych:

1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.);

2) na terenach, dla których nie wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg, w tym na terenach oznaczonych symbolami: 1ZI, 3ZI, 1ZC, 1KS, 1TK i 1-5NOp oraz na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 32MN/RM i 1U – w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności z zachowaniem wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;

2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;

3) użytkowanie gruntów rolnych jako gruntów rolnych niezabudowanych: sadów, gruntów ornych, trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami lub rowami.

5. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) urządzeń infrastruktury technicznej;

3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;

4) zapewniających użytkowanie terenu i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:

a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,

b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,

c) urządzeń budowlanych i budowli oraz dróg wewnętrznych.

6. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: Up, UO, U/P, PU i RU dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowania lub zabudowy o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne terenu, bez określania proporcji pomiędzy poszczególnymi funkcjami na działkach lub w budynkach.

8. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 18 m od poziomu terenu.

9. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych planu wysokość, dopuszcza się realizację:

1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty – o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;

2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 1, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;

3) na powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 120% wysokości budynków dopuszczonej planem.

10. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, ze względów technicznych, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;

2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;

3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

11. W przypadku konieczności odtworzenia w całości lub w części istniejących w dniu uchwalenia planu napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się zwiększenie ich wysokości, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych tych linii nie może przekroczyć:

1) dla linii o napięciu 110 kV i 220 kV – 50 m od poziomu terenu;

2) dla linii o napięciu 400 kV – 80 m od poziomu terenu.

12. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy:

1) na terenach oznaczonych symbolami MN/U i od 3MN/RM do 47MN/RM;

2) na pozostałych terenach, pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekracza 30% długości tej granicy.

## Rozdział 3.
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 6.** 1. Do obszarów przestrzeni publicznych, wymagających ukształtowania w sposób podnoszący jakość przestrzeni i sprzyjający ruchowi pieszemu zalicza się:

1) tereny zabudowy usługowej oznaczonej symbolami: 1Up, 2Up, 1UO, 1US i 2US;

2) tereny zieleni oznaczone symbolami: 1ZP, 3ZP i 1ZC;

3) tereny komunikacji oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD i KS.

2. W granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:

1) urządzenia w sposób sprzyjający publicznej aktywności mieszkańców i nawiązywaniu kontaktów społecznych poprzez realizację ciągów pieszych lub placyków z towarzyszącą zielenią urządzoną i miejscami do odpoczynku takimi jak: ławki, siedziska, pergole, altany;

2) zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności dla osób z niepełnosprawnością i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez:

   a) preferowanie realizacji rozwiązań jednopoziomowych, z eliminacją przeszkód dla ruchu pieszych oraz osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,

   b) zastosowanie nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się,

   c) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych w celu wyróżnienia powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych.

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

**§ 7.** 1. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

1) stosowania instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami prawa ochrony środowiska w działalności: rolniczej, usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości lub produkcyjnej;

2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy prawa ochrony środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.

2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji:

1) wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;

2) ograniczenia prawne wprowadzone przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.

3. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu obowiązuje:

1) utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;

2) ujęcie i zagospodarowanie ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami przywołanymi w ust. 2.

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w poniższym ust. 11 pkt 5.

5. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenu przy istniejących naziemnych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych, do czasu ich przełożenia lub skablowania:

1) w sposób uwzględniający wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne wzdłuż:

a) napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć:

- 400 kV – w odległości 30 m od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi,

- 220 kV – w odległości 25 m od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi,

b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV – w odległości 11 m od osi linii,

c) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – w odległości 7 m od osi linii;

2) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

6. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wprowadza się zakaz:

1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych;

2) sadzenia roślinności wysokiej, której wysokość może przekroczyć 3 m;

3) zwiększania istniejących w dniu uchwalenia planu rzędnych terenu.

7. Prowadzenie działalności: rolniczej, usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości lub produkcyjnej:

1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska i nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;

2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania zanieczyszczeń (emisji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności w zakresie wytwarzanego hałasu i drgań oraz zanieczyszczenia powietrza.

8. Warunkiem lokalizacji nowych obiektów inwentarskich przeznaczonych do prowadzenia hodowli większej niż 2DJP jest ich odizolowanie od przylegających działek budowlanych pasami zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości:

1) 4 m – dla obiektów przeznaczonych do prowadzenia hodowli większej niż 2 DJP i równej lub mniejszej od 10 DJP;

2) 8 m – dla obiektów przeznaczonych do prowadzenia hodowli większej niż 10 DJP.

9. Wprowadza się nakaz oddzielenia wizualnego obiektów lub obszarów dysharmonijnych, mogących powodować swym wyglądem oszpecenia otoczenia, w szczególności poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej, żywopłotów lub odpowiednich ogrodzeń.

10. Dla ochrony przed hałasem i drganiami:

1) dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);

2) w granicach terenów oznaczonych symbolami PU wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem a także zagospodarowania tych terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

3) lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do terenów oznaczonych symbolem TK, w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem i drganiami, w tym poprzez:

   a) stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej,

   b) lokalizację od strony linii kolejowej obiektów nie podlegających ochronie akustycznej,

   c) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

4) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy: usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości lub produkcyjnej na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej nie powodującej uciążliwości dla ludzi spowodowanych występowaniem hałasu i drgań.

11. W granicach obszaru objętego planem:

1) wzdłuż dróg publicznych wprowadza się nakaz zachowania, odtworzenia lub wprowadzenia – o ile nie stoi to w sprzeczności z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego – szpalerów drzew lub krzewów, z zastosowaniem gatunków rodzimych;

2) w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenów wymagane jest urządzenie terenów zieleni;

3) zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych i leśnych z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) zmiana zagospodarowania i zabudowa terenów przylegających do terenów leśnych z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

5) wprowadza się zakaz lokalizacji:

   a) nowych przedsięwzięć kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, linii kolejowych, obiektów urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami PU,

   b) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,

   c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

d) kompostowni, biogazowni oraz elektrowni wiatrowych,

e) nowych obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami, w tym związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, z dopuszczeniem w granicach terenów oznaczonych symbolami PU:

- wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,

- przetwarzania odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością,

- lokalizacji obiektów do zbierania odpadów, z wyłączeniem odpadów ulegających biodegradacji.

12. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/R, MN/U, MN/RM, RM i ML:

1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy: rolniczej, usługowej oraz związanej z prowadzeniem wytwórczości wyłącznie jako zabudowy nieuciążliwej;

2) prowadzenie wytwórczości dopuszczone jest wyłącznie wewnątrz budynków, z zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania zanieczyszczeń;

3) wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji nowych:

a) obiektów produkcyjnych innych jak związanych z prowadzeniem wytwórczości,

b) obiektów handlowych o powierzchnia sprzedaży powyżej 600 m$^2$,

c) składów i baz, w tym baz transportowych, oraz targowisk i giełd towarowych,

d) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: pojazdów, sprzętu budowlanego lub rolniczego, materiałów budowlanych, opału,

e) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny oraz myjni samochodowych,

f) nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

## Rozdział 5.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 8.** 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się teren oznaczony symbolem 1ZP, oznaczony graficznie na rysunku planu jako teren zabytkowego parku, w granicach którego obowiązuje:

1) utrzymanie integralności całego obszaru dawnego parku podworskiego, z zagospodarowaniem terenu wykorzystującym zachowane elementy pierwotnego założenia parkowego;

2) nakaz uczytelnienia historycznej kompozycji przestrzennej parku;

3) zagospodarowanie terenu z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, szczególnie z zachowaniem istniejącego cennego starodrzewu, w sposób uwzględniający wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji i waloryzacji drzewostanu;

4) zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, z dopuszczeniem:

a) lokalizacji obiektów integralnie związanych z funkcją parkową terenu takich jak: altany, obiekty małej architektury, terenowe obiekty sportu i rekreacji, fontanny, oczka wodne lub stawy, ścieżki i place przeznaczone dla pieszych oraz w niezbędnym zakresie dojazdy i miejsca postojowe,

b) lokalizacji budynków w miejscu nieistniejących lub zdegradowanych elementów zabudowy, w tym spichlerza i dworu, jako odtworzenie historycznego układu przestrzennego;

5) nakaz nawiązania kompozycji i dekoracji architektonicznej nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej, w tym poprzez dostosowanie: formy architektonicznej, wystroju elewacji, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektu do historycznego kontekstu architektonicznego.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej K wyznaczonej wokół zabytkowego parku, obejmującej tereny oznaczone symbolami: 2Up, 1US, 2US i 1ZP obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych:

1) tymczasowych oraz wykonanych z blachy, w szczególności: kiosków, garaży, wiat i kontenerów;

2) o znacznych wysokościach takich jak: maszty i wieże telekomunikacyjne, kominy, maszty reklamowe.

3. Ochroną konserwatorską obejmuje się wyznaczone w sposób graficzny na rysunku planu i oznaczone symbolami OW1-OW16 udokumentowane stanowiska archeologiczne, posiadające Karty Ewidencji Stanowisk Archeologicznych:

| lp | oznaczenie w planie | nr obszaru AZP/nr stanowiska na obszarze AZP | chronologia | funkcja/rodzaj stanowiska | powierzchnia stanowiska /ha |
|---|---|---|---|---|---|
| 1) | OW1 | 85-50/7 | średniowiecze<br>późne średniowiecze<br>okres nowożytny | ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa | 0,01 |
| 2) | OW2 | 85-50/8 | epoka kamienia | ślad osadnictwa | 0,01 |
| 3) | OW3 | 85-50/9 | epoka kamienia | ślad osadnictwa | 0,01 |
| 4) | OW4 | 85-50/10 | epoka kamienia | ślad osadnictwa | 0,01 |
| 5) | OW5 | 84-50/61 | późne średniowiecze<br>okres nowożytny | ślad osadniczy<br>osada | 0,5 |
| 6) | OW6 | 84-50/60 | późne średniowiecze<br>okres nowożytny | ślad osadniczy<br>ślad osadniczy | 0,5 |
| 7) | OW7 | 84-50/58 | późne średniowiecze<br>okres nowożytny | ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa | 0,01 |
| 8) | OW8 | 84-50/59 | okres nowożytny | osada | 0,5 |
| 9) | OW9 | 85-50/11 | późne średniowiecze<br>okres nowożytny | osada<br>osada | 0,5 |
| 10) | OW10 | 85-50/12 | średniowiecze<br>okres nowożytny | ślad osadnictwa<br>osada | 0,5 |
| 11) | OW11 | 85-50/13 | k. przeworska -owr<br>późne średniowiecze<br>okres nowożytny | osada<br>osada<br>ślad osadnictwa | 1,0 |
| 12) | OW12 | 85-50/14 | k. przeworska -owr<br>średniowiecze<br>późne średniowiecze<br>okres nowożytny | osada<br>ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa<br>osada | 0,5 |
| 13) | OW13 | 85-50/15 | okres prehistoryczny<br>okres nowożytny | ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa | 0,01 |
| 14) | OW14 | 85-5016/ | pradzieje | ślad osadnictwa | 0,01 |
| 15) | OW15 | 85-50/17 | epoka kamienia -paeolit<br>późne średniowiecze | ślad osadnictwa<br>ślad osadnictwa | 0,01 |
| 16) | OW16 | 85-50/18 | wczesna epoka brązu<br>(kultura nieokreślona) | ślad osadnictwa | 0,01 |

## Rozdział 6.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochroniena podstawie przepisów odrębnych

**§ 9.** 1. Zabudowa i zagospodarowanie terenów z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w szczególności:

1) do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów położonych w granicach GZWP 326 Częstochowa (W) oraz GZWP 408 Niecka Miechowska, z zachowaniem ogólnych zasad ochrony wód zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego, w szczególności poprzez:

a) prowadzenie działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych,

b) użytkowanie terenów w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód;

2) dla zapewnienia możliwości spływu wód w sposób dotychczasowy, bez naruszania istniejących stosunków wodnych, stosuje się w sposób określony przepisami prawa wodnego obowiązek:

a) konserwacji i właściwego utrzymania przez ich właścicieli istniejących urządzeń wodnych, w tym rowów melioracyjnych,

b) przy realizacji inwestycji przyjmowania odpowiednich rozwiązań projektowych dotyczących ukształtowania terenu oraz zapewniających sprawność użytkową istniejących urządzeń wodnych, w tym melioracji wodnych obejmujących istniejącą sie

c) drenarską oraz rowy melioracyjne.

2. Do zmiany zagospodarowania terenów położonych w granicach stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami OW1-OW16, w szczególności polegającej na prowadzeniu robót ziemnych naruszających strukturę gruntu takich jak realizacja wykopów lub niwelacja terenu oraz sadzenia drzew a także realizacji zabudowy, w tym realizacji: budynków, wiat lub innych obiektów budowlanych, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych zawarte w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

3. Zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC – tereny cmentarzy, z obowiązkiem zagospodarowania tego terenu zgodnie z przepisami:

1) ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2023 r. poz. 887 z późn. zm.);

2) rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315);

3) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówków zwłok i szczątków (Dz. U. Nr 48 poz. 284).

4. W granicach stref ochrony sanitarnej wokół terenu cmentarza wyznaczonych na rysunku planu:

1) w odległości 50 m – obowiązuje zakaz lokalizacji nowych: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;

2) w odległości 150 m – obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;

3) warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy terenu oznaczonego symbolem ZC: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności jest podłączenie do sieci wodociągowej:

a) działki budowlanej, w granicach której mają być zlokalizowane te budynki,

b) wszystkich budynków korzystających z wody o tych funkcjach.

5. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszaru kolejowego z zachowaniem zasad ustalonych w przepisach z zakresu ustawy o transporcie kolejowym, w szczególności:

1) projektowanie i budowa budowli kolejowych oraz infrastruktury technicznej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe oraz ich usytuowanie;

2) obowiązuje minimalizacja bariery przestrzennej, jaką stanowi pas linii kolejowej poprzez tworzenie bezpiecznych warunków do odpowiedniego przekraczania linii kolejowej w miejscach istniejących przejść i przejazdów wraz z odpowiednim zabezpieczeniem linii kolejowej, w sposób ograniczający ryzyko możliwości przekraczania torów poza miejscami do tego wyznaczonymi;

3) w obrębie skrzyżowań linii kolejowych z drogami, w tym w granicach: przejazdów kolejowo-drogowych i przejś

4) w poziomie szyn wraz z dojazdami do przejazdów kolejowo-drogowych, obowiązuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1744, z późn. zm.).

6. Zabudowa i zmiana zagospodarowania pasa gruntu przyległego do obszaru kolejowego z zastosowaniem następujących zasad:

1) projektowane inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w szczególności nie mogą powodować: niszczenia lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń lub zmniejszenia ich trwałości, zmniejszenia wartości użytkowej linii kolejowej, ograniczenia możliwości przebudowy lub remontu linii kolejowej;

2) przy projektowaniu usytuowania budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować odległości określone w przepisach art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;

3) przy urządzaniu terenów zieleni oraz przy wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, należy uwzględnić odległości wskazane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm);

4) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do takich celów kolejowych urządzeń odwadniających;

5) obowiązuje uwzględnienie określonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony obszaru kolejowego wyznaczających granice obszarów znajdujących się w odległości mniejszej lub równej: 20 m, 10 m i 4 m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego, w granicach których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

## Rozdział 7.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

**§ 10.** 1. Utrzymuje się dotychczasowy układ komunikacyjny, obejmujący:

1) drogi publiczne: powiatowe oznaczone symbolami KDZ, zapewniające powiązanie z układem dróg ponadlokalnych oraz drogi gminne oznaczone symbolami KDL i KDD;

2) pozostałe drogi, oznaczone symbolami KDW – drogi wewnętrzne;

3) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KDPJ;

4) tereny kolejowe, oznaczone symbolem TK, obejmujące linię kolejową o znaczeniu państwowym.

2. W planie dotychczasowy układ komunikacyjny został uzupełniony w niezbędnym zakresie, z uwzględnieniem podziałów geodezyjnych oraz istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia terenów.

3. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg a także wydzielanie nowych odcinków dróg wyznaczonych w planie, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.

4. Z uwzględnieniem szerokości pasów drogowych, tereny dróg przeznaczone są do lokalizacji obiektów służących do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego: jezdni z poboczami, skrzyżowań dróg, zjazdów, urządzeń odwadniających drogi oraz obiektów przeznaczonych dla ruchu pieszych, rowerów i obsługi transportu publicznego, z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach:

1) zieleni przydrożnej, pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej.

2) urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych – nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

5. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w tym służących jako: dojazdy do działek budowlanych lub do gruntów rolnych, drogi pożarowe, drogi rowerowe, drogi leśne.

6. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość pasa drogowego nowych dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

7. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

8. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne terenów nie położonych bezpośrednio przy drogach publicznych lub wewnętrznych, poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach przylegających.

9. Zabudowa i zagospodarowanie terenów kolejowych oznaczonych symbolem TK zgodnie z przepisami odrębnymi przywołanymi w § 9 ust. 5 uchwały.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z zabudową w granicach nieruchomości, na których realizowana jest zabudowa lub do których inwestor ma tytuł prawny;

2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkań funkcyjnych - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej,

b) usługowej, związanej z prowadzeniem wytwórczości oraz produkcyjnej jednocześnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdych 5 pracowników,

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50 $m^2$ p.u. pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży w granicy działki budowlanej,

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub ciężarowych na każde 500 $m^2$ p.u. budynków magazynowych w granicy działki budowlanej,

c) usługowej: oświaty, kultu religijnego, sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 200 $m^2$ p.u. budynków w granicach działki budowlanej,

d) o innych funkcjach – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 $m^2$ p.u. budynku w granicach działki budowlanej;

3) dla nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz dla terenów oznaczonych symbolami ZP i KS obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

4) w przypadku budowy nowych parkingów o wielkości przekraczającej 20 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje ocieniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

## Rozdział 8.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 12.** 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem:

1) remontów, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;

2) budowy w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Przebudowa, rozbudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, w tym dróg lub dojazdów.

3. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE:

1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń służących do:

a) termicznego przekształcania odpadów,

b) magazynowania, wytwarzania lub spalania: biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów i biowęgla, w tym biogazowni lub biogazowni rolniczych, niezależnie od ich mocy,

c) wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru, zaliczanych do elektrowni wiatrowych;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE innych jak wymienione w pkt 1:

a) na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 ustawy,

b) jako uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami U/P i PU, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW;

3) z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, warunkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE, o których mowa w pkt 2 jest:

a) wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z OZE obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną lub energię geotermalną,

b) lokalizacja urządzeń nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,

c) ograniczenie wysokości urządzeń wolnostojących do 5 m powyżej poziomu terenu,

d) zastosowanie na urządzeniach barw neutralnych (odcieni szarości) i powłoce antyrefleksyjnej.

4. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę w oparciu o sieć wodociągową lub jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów zewnętrznych nadziemnych:

a) dla jednostek osadniczych – o średnicy nie mniejszej niż DN80,

b) dla skupisk magazynów lub zakładów przemysłowych na sieciach o średnicy nie mniejszej niż DN250: o średnicy DN100 lub DN150 i o wydajności, usytuowaniu i oznaczeniu określonym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) realizacja hydrantów zewnętrznych podziemnych jest dopuszczona wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi lub powodowaniem utrudnień w ruchu.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną i stacje transformatorowe;

2) lokalizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznych i przebudowa istniejących odcinków sieci elektroenergetycznych jako podziemnych, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o indywidualne źródła energii elektrycznej, w szczególności oparte na OZE.

6. Zaopatrzenie w gaz:

1) z wykorzystaniem skroplonego gazu płynnego;

2) z sieci gazowych, po jej zrealizowaniu.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, w tym oparte na OZE lub kotłownie lokalne, z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska.

8. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa telekomunikacyjnego.

9. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 2 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;

2) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;

3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym tereny zieleni lub do urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do:

a) systemów kanalizacyjnych i rowów, z wyłączeniem sieci i urządzeń służących wyłącznie do odwodnienia dróg publicznych lub terenów kolejowych,

b) cieków wodnych i zbiorników wodnych;

4) warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych i rowów jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci i rowów;

5) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

## Rozdział 9.
## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

**§ 13.** W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość wydzielanych działek – 500 $m^2$,

b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek – 10 m;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 dla obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie;

3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30º do 150º.

## Rozdział 10.
## Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Kłomnice w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 11.
## Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **18MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,6,

– minimalna - 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków: mieszkalnych i usługowych do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

– wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4,5 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,7,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość budynków – do 10 m.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/R** do **5MN/R** oraz od **8MN/R** do **21MN/R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego pełniąca funkcje mieszkalne,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny przeznaczone do przekształcenia na cele budowlane poprzez realizację dróg i uzbrojenia,

b) warunkiem realizacji zabudowy na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg oraz do sieci uzbrojenia jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy oraz uzbrojenie działki w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,7,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków: mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków i wiat do 6 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN/R** i **7MN/R** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny przeznaczone do przekształcenia na cele budowlane poprzez realizację dróg i uzbrojenia,

b) warunkiem realizacji zabudowy na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg oraz do sieci uzbrojenia jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy oraz uzbrojenie działki w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,7,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość budynków – do 10 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MN/R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,7,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość budynków – 10 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN/R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren przeznaczony do przekształcenia na cele budowlane poprzez realizację dróg i uzbrojenia,

b) warunkiem realizacji zabudowy na działkach nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg oraz do sieci uzbrojenia jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy oraz uzbrojenie działki w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,6,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość budynków – 10 m.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U** (od 1MN/U do 14MN/U) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny zabudowy wielofunkcyjnej, zwartej,

b) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową,

c) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 2DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,0,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi: do 12 m dla budynków usługowych oraz do 11 m dla pozostałych budynków,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/RM** i **2MN/RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,6,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

- wysokość wiat – do 6 m

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **3MN/RM** do **47MN/RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny zabudowy wielofunkcyjnej, zwartej,

b) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,9,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** (od 1RM do 3RM) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 40 DJP,

b) obowiązuje zachowanie rolniczego użytkowania gruntów rolnych III kasy bonitacyjnej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,9,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** (1ML) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa – usługi w zakresie rekreacji lub wypoczynku,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego pełniąca funkcje mieszkalne;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja zabudowy w sposób maksymalnie chroniący istniejący drzewostan;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna –0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 10 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML/RU** (od 1ML/RU do 6ML/RU) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

a) zabudowa usługowa – usługi w zakresie rekreacji, wypoczynku lub agroturystyki,

b) zabudowa służąca produkcji rolniczej, w szczególności służąca prowadzeniu hodowli zwierząt;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

c) tereny sportu i rekreacji,

d) tereny zieleni urządzonej,

e) tereny wód powierzchniowych – cieki wodne, stawy lub zbiorniki wodne;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny przeznaczone do zagospodarowania wielofunkcyjnego, z dużym udziałem zieleni, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z funkcjami rolniczymi, w tym hodowlą zwierząt,

b) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 40 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,6,

– minimalna - równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 10 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 12 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** (1U) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,8,

- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków usługowych – do 12 m,

– wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4,5 m.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Up** (od 1Up do 2 Up) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa usługowa inna niż usługi publiczne,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,

b) zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych),

c) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2Up z zachowaniem ustaleń § 8 ust. 2 uchwały (dla strefy konserwatorskiej K);

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,2

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków usługowych do 13 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 15 m,

– wysokość pozostałych budynków i wiat – do 6 m.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **UO** (1UO) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny sportu i rekreacji;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,

b) zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,2,

– minimalna – 0,02;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków usługowych i sportowych – do 13 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 15 m,

– wysokość pozostałych budynków i wiat – do 6 m.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **$UK_S$** ($1UK_S$) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego pełniąca funkcje mieszkalne;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu (kościół wraz z plebanią);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,8,

– minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

– wysokość budynków kultu religijnego – do 18 m,

- wysokość pozostałych budynków – do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 11 m,

– wysokość wiat – do 4,5 m.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **US** (od 1US do 2US) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: tereny zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie z zachowaniem ustaleń:

a) § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych),

b) § 8 ust. 2 uchwały (dla strefy konserwatorskiej K);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków sportowych – do 13 m

- wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4,5 m.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P** (od 1U/P do 3U/P) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa produkcyjna,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej, w tym dla lokalizacji: składów, magazynów, obiektów handlu: hurtowego, materiałami budowlanymi i opałem,

b) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,0,

– minimalna – 0,02

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 12 m,

- wysokość wiat – do 8 m,

- wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 60 m.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU** (od 1PU do 3PU) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa usługowa,

b) tereny zieleni izolacyjnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania, przeznaczone dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,

b) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych jako lokali mieszkalnych w budynkach o funkcji usługowej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 1,0,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 25%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 15 m,

- wysokość wiat – do 8 m.

- wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 60 m.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** (1RU) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

b) zabudowa służąca produkcji rolniczej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę służącą produkcji rolniczej obejmującą hodowlę zwierząt,

b) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,

c) wprowadza się nakaz odizolowania zabudowy służącej produkcji rolniczej od terenów sąsiednich poprzez realizację zieleni izolacyjnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 3ZI,

d) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 210 DJP,

e) obowiązuje zachowanie rolniczego użytkowania gruntów rolnych III kasy bonitacyjnej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,6,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 12 m,

- wysokość wiat – do 8 m,

- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 60 m.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** (od 1R do 14R) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

a) zabudowa zagrodowa,

b) tereny ogrodów;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami od 7R do 14R – zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 7R – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 10 DJP,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 6R obowiązuje zachowanie rolniczego użytkowania gruntów rolnych III kasy bonitacyjnej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

c) dopuszcza się użytkowanie gruntów położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7 R do 14 R na cele nierolnicze, w szczególności poprzez lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 10 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Rr** i **3R**r ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zieleni izolacyjnej lub zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem i zabudową rekreacyjną;

b) tereny wód powierzchniowych – zbiorniki wodne,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: tereny przeznaczone do zagospodarowania z dużym udziałem zieleni, dopuszczone do:

a) zagospodarowania i zabudowy jako tereny rekreacyjne (przywodne, przyleśne),

b) lokalizacji budynków pełniących funkcje gospodarcze lub magazynowe;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 10 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Rr** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) tereny ogrodów,

b) zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,

b) tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem i zabudową rekreacyjną;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) teren przeznaczony do zagospodarowania z dużym udziałem zieleni, jako:

- tereny ogrodów, dopuszczone do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,

- tereny rekreacyjne (przyleśne), dopuszczone do lokalizacji: zabudowy służącej do rekreacji lub wypoczynku,

b) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 10 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 10 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Ro** (od 1Ro do 12Ro) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny ogrodów;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa służąca produkcji rolniczej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 40 DJP;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,4,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków przekrytych dachami stromymi do 10 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RP** (od 1RP do 15RP) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem wskaźników zagospodarowania terenów:

a) zachowuje się zagospodarowanie terenów jako terenów rolniczych z przewagą gruntów ornych oraz trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk),

b) dopuszcza się: cieki wodne, oczka i zbiorniki wodne, sady oraz zadrzewienia śródpolne,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym zabudowy służącej produkcji rolniczej,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z** (od 1R/Z do 27R/Z) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

a) tereny rolnicze,

b) zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: tereny zalesień;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenów:

a) tereny przeznaczone do użytkowania jako grunty orne, trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska) lub grunty zadrzewione na gruncie rolnym,

b) dopuszcza się cieki wodne, oczka i zbiorniki wodne oraz zalesianie terenów,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym zabudowy służącej produkcji rolniczej,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%,

e) wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 60 m.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **LS** (od 1LS do 16LS) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy z przewagą lasów prywatnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenów:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu z przewagą terenów leśnych lasów prywatnych, z występującymi w granicach tych terenów:

- lasów innej własności,

- gruntów stanowiących użytki rolne, w tym polan śródleśnych,

- dróg wewnętrznych, w szczególności dróg leśnych,

- zbiorników wodnych, oczek wodnych, cieków wodnych i rowów,

b) obowiązuje zachowanie sposobu zagospodarowania terenu zapewniające funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

c) zagospodarowanie terenu w granicach gruntów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej ustalonymi w planie urządzenia lasu oraz przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 z późn. zm.), w tym dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych: ścieżek turystycznych i edukacyjnych, miejsc do wypoczynku, wież obserwacyjnych,

e) wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 60 m.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** (od 1ZL do 3ZL) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem gabarytów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenów:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu z przewagą terenów leśnych lasów państwowych, z występującymi w granicach tych terenów:

- lasów innej własności,

- gruntów stanowiących użytki rolne, w tym polan śródleśnych,

- dróg wewnętrznych, w szczególności dróg leśnych,

- zbiorników wodnych, oczek wodnych, cieków wodnych i rowów,

b) obowiązuje zachowanie sposobu zagospodarowania terenu zapewniające funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

c) zagospodarowanie terenu w granicach gruntów leśnych zgodnie z zasadami gospodarki leśnej ustalonymi w planie urządzenia lasu oraz przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w szczególności dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych: ścieżek turystycznych i edukacyjnych, miejsc do wypoczynku, wież obserwacyjnych,

e) wysokość obiektów budowlanych ograniczona do 60 m.

**§ 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) tereny zabudowy usługowej,

b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren zabytkowego parku, przeznaczony do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej (publicznie dostępne samorządowe: parki, skwery lub zieleńce), z miejscami wypoczynku i rekreacji, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów integralnie związanych z funkcją parkową terenu takich jak:

- altany, obiekty małej architektury, fontanny, oczka wodne lub stawy,

- terenowe obiekty sportu i rekreacji,

- ścieżki i place przeznaczone dla pieszych oraz dojazdy i miejsca postojowe,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, z dopuszczeniem budynków w miejscu nieistniejących lub zdegradowanych elementów zabudowy, w tym spichlerza i dworu, jako odtworzenie historycznego układu przestrzennego;

c) zabudowa i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń:

- § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych),

- § 8 ust. 1 uchwały (w zakresie ochrony konserwatorskiej terenu oznaczonego symbolem 1ZP),

- § 8 ust. 2 uchwały (dla strefy konserwatorskiej K);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,3

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – do 0,15,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 12 m,

- wysokość wiat – do 6 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowy rekreacji indywidualnej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,3,

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – do 0,15,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków do 9 m

- wysokość wiat do 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: wody powierzchniowe;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren przeznaczony do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej (publicznie dostępne samorządowe: parki, skwery lub zieleńce), z miejscami wypoczynku i rekreacji przywodnej,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem lokalizacji:

- altan - pod warunkiem ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 50 $m^2$,

- obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,

- zbiorników wodnych, stawów, oczek wodnych i rowów

c) zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych),

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– maksymalna – 0,1

– minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – do 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 60%,

d) maksymalna wysokość budynków i wiat – do 6 m.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZI** (od 1ZI do 3ZI) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni izolacyjnej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem wskaźników zagospodarowania terenów:

a) tereny przeznaczone dla utworzenia pasów zieleni izolacyjnej,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat,

c) dopuszcza się realizację powierzchni utwardzonych, w tym jako: ciągów pieszych, dojazdów, zjazdów lub zatok postojowych – pod warunkiem, że zajmą one do 30% powierzchni działki,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 70%.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** (1ZC) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) tereny zieleni urządzonej lub izolacyjnej,

b) tereny parkingów;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu,

b) zagospodarowanie terenu cmentarza w formie założenia parkowego,

c) w granicach cmentarza, oprócz pól grzebalnych i komunikacji wewnętrznej, dopuszcza się realizację: kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego, budynku gospodarczego związanego z obsługą cmentarza oraz placyków gospodarczych ze śmietnikami,

d) zagospodarowanie terenu:

- zgodnie z przepisami odrębnymi przywołanymi w § 9 ust. 3 uchwały,

- z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,05,

- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – do 0,05,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego do 8 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 12 m budynków przekrytych dachami stromymi oraz zwiększenia wysokości do 18 m w przypadku realizacji dominant wieżyczek, dzwonnic, krzyży,

- wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4,5 m.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **W** (od 1W do 6W) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny cieków wodnych (wód powierzchniowych płynących) lub rowów;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem wskaźników zagospodarowania terenów:

a) zachowuje się zagospodarowanie terenów jako jak terenów cieków wodnych lub rowów wraz z obudową biologiczną: łąkami, terenami zieleni nieurządzonej i urządzonej w tym zadrzewieniami nadwodnymi,

b) wprowadza się nakaz zagospodarowania w sposób zachowujący dotychczasową migrację zwierząt (zachowanie drożności korytarzy ekologicznych),

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WSR** (1WSR) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych stojących – stawy lub zbiorniki wodne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem wskaźników zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako jak terenu zbiorników wodnych lub stawów, wraz z obudową biologiczną: łąkami, terenami zieleni nieurządzonej i urządzonej, w tym zadrzewieniami nadwodnymi,

b) wprowadza się nakaz zagospodarowania w sposób zachowujący dotychczasową migrację zwierząt (zachowanie drożności korytarzy ekologicznych),

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji zagospodarowania rekreacyjnego: miejsc do wypoczynku, plaż, pomostów,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** (do 1KDZ do 4KDZ) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – drogi powiatowe;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:

a) klasa techniczna dróg – drogi zbiorcze, z dopuszczeniem obniżenia klasy technicznej dróg na odcinkach o parametrach uniemożliwiających przebudowę do parametrów drogi klasy zbiorczej,

b) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od ok. 8 m do ok. 14 m, z lokalnymi przewężeniami przy istniejącej zabudowie (do ok. 5,5 m) i na odcinku obejmującym część pasa drogowego położonego w granicach opracowania (do ok. 1 m), ze zwiększeniem szerokości pasów drogowych w rejonie skrzyżowań, zakrętów oraz w miejscach z parkingami przyulicznymi,

c) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych, z uwzględnieniem istniejących obiektów drogi (w tym: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających, części drogi przeznaczonych dla ruchu pieszych, rowerów i obsługi pojazdów transportu zbiorowego oraz zieleń przydrożną) a także dotychczasowego przeznaczenia terenów,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 $m^{2.}$,

e) zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych).

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** (od 1KDL do 3KDL) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – drogi gminne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:

a) klasa techniczna – droga lokalna,

b) szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu od ok. 7 m do ok. 11 m, z lokalnymi przewężeniami przy istniejącej zabudowie (do ok. 5,5 m) i na odcinku obejmującym część pasa drogowego położonego w granicach opracowania (do ok. 3 m) oraz ze zwiększeniem szerokości pasów drogowych w rejonie skrzyżowań i zakrętów,

c) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych, z uwzględnieniem istniejących obiektów drogi (w tym: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających, części drogi przeznaczonej dla ruchu pieszych i rowerów oraz zieleń przydrożną) a także dotychczasowego przeznaczenia terenów,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 $m^{2.}$,

e) zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych).

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** (od 1KDD do 27KDD) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – drogi gminne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów obiektów:

a) klasa techniczna – droga dojazdowa,

b) szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu od ok. 5 m do ok. 10 m, z lokalnymi przewężeniami do ok. 4,5 m, ze zwiększeniem szerokości w rejonie skrzyżowań, zakrętów oraz placów do zawracania:

- dla odcinków istniejących zachowuje się szerokość pasów drogowych, z uwzględnieniem istniejących obiektów drogi (w tym: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających, części drogi przeznaczonej dla ruchu pieszych i zieleń przydrożną) oraz dotychczasowego przeznaczenia,

- dla odcinków projektowanych od 5 m do 10 m,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych).

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** (od 1KDW do 25KDW) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenów:

a) szerokość pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu od ok. 5 m do ok. 10 m, z lokalnymi przewężeniami do ok. 3,5 m oraz ze zwiększeniem szerokości pasów drogowych w rejonie zakrętów oraz w miejscach włączenia do innych dróg:

- dla odcinków istniejących zachowuje się szerokość pasów drogowych, z uwzględnieniem istniejących obiektów drogi (w tym: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających, części dróg przeznaczonych dla ruchu pieszych) oraz dotychczasowego przeznaczenia terenów,

- dla odcinków projektowanych od 5 m do 10 m,

b) dopuszcza się realizację dróg jako jednoprzestrzennych, bez wydzielenia jezdni i pasów przeznaczonych dla ruchu pieszych,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu 10%, z dopuszczeniem utwardzenia 100% odcinków dróg o szerokości do 5 m.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDPJ** (1KDJP) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów obiektów i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu ok. 3,5 m, z niezbędnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi publicznej,

b) realizacja jako drogi jednoprzestrzennej, bez wydzielenia jezdni i pasów przeznaczonych dla ruchu pieszych,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu 10%.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** (1KS) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren parkingu terenowego;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: teren zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat,

b) zagospodarowanie terenów z zachowaniem ustaleń § 6 uchwały (dla przestrzeni publicznych),

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **TK** (1TK) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny kolejowe;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) zachowuje się istniejące użytkowanie i przeznaczenie terenu jako terenu linii kolejowej,

b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi przywołanymi w § 9 ust. 5 uchwały;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,2,

- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków i wiat – do 8 m.

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **NOp** (od 1NOp do 5NOp) ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów jako sieci i urządzeń kanalizacyjnych, funkcjonujących w ramach zbiorowego odprowadzenia ścieków,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych jak kanalizacyjne;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,7,

- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: wysokość obiektów przepompowni ścieków – do 4 m.

## Rozdział 12.
## Przepisy końcowe

**§ 50.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłomnice

**§ 51.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**§ 52.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice, przyjętego uchwałami:

1) nr 129/XXII/2016 Rady Gminy Kłomnice z dnia 31 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 2284);

2) nr 184/XXII/2020 Rady Gminy Kłomnice z dnia 15 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 6654).

Przewodniczący Rady Gminy Kłomnice

**Bartłomiej Żurek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBRĘB EWIDENCYJNY RZERZĘCZYCE

RYSUNEK PLANU

WYDRUK W SKALI 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 496/LXIII/2023
RADY GMINY KŁOMNICE Z DNIA 28 listopada 2023r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOMNICE

WYDRUK W SKALI 1:10 000

200 400 600 800 1000m

### WYRYS ZE STUDIUM

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- tereny kolejowe - tereny zamknięte

obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską

- obszar wpisany do rejestru zabytków w gminie Łomnica(Łomnica)

obszary i obiekty objęte ochroną na mocy innych przepisów, jeśliże planowych lub obszy

- granica strateńcko- wód podziemnych GZWP 332 Zbiornik Gogolin-Strzelce Opolskie i GZWP 334 Ogarnickowice-S

- obszary zmeliorowane, zdrenowane
- bariery i ciągi rzeczy niedrożnych
- następowanie zwartych obszarów gleb pochodzenia organicznego
- cmentarze ze strefami ochrona sanitarnej 15m

wody powierzchniowe

- ciek wodne
- zbiornik wodne

tereny dróg i infrastruktury

- drogi pocialowe - istniejące
- drogi gminne - istniejące
- drogi gminne - projektowane
- linia elektroenergetyczna 400kV - istniejąca
- linia elektroenergetyczna 110kV - istniejąca
- linia elektroenergetyczna 110kV - projektowana
- obszar energetyczna Kłomnica - Rzerzęczyce
- gazociąg wysokiego ciśnienia

zagospodarowanie i użytkowanie terenów

tereny przeznaczone do zabudowy

tereny zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, rzemieślniczej, składowej:

- MU - jednorodzinne i usługowe
- U - tylko o usługi komercyjne
- MN - jednorodzinne
- RM - zagrodowe i jednorodzinne
- RMU - jednorodzinne i usługowe
- R - tylko produkcja rolnicza
- M - zagrodowe i jednorodzinne
- MU - jednorodzinne i usługowe

tereny zabudowy o innych funkcjach:

- tereny zabudowy usługowej lub sportu
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- tereny zieleniowe dla ochrony i kształtowania krajobrazu
- tereny przeznaczone dla zabudowy o ograniczonym zakresie
- tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługi z zakresu rolnictwa (siedliskowe) indywidualnych systemów odnawiania i dopuszczalne
- tereny rolnicze o wysokich walorach produkcyjnych, zagwarantowane w tym kierunkowej oraz dodatnej wychodzących w ogrodzie związe zakresie
- tereny rolnicze o wysokich walorach zabudowy wychowawczo lub leśnej, w szczególności ograniczone transgranicznym ograniczeniem zabudowy
- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej

tereny nieprzeznaczone do zabudowy

- RP - tereny rolnicze nie przeznaczone do zabudowy
- tereny rolnicze z zadrzewieniami lub zakrzewieniami
- cenne kompleksy leśne, o nie lasu w związku z Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Parlamentu
- pozostałe tereny lasu

OZNACZENIA - ZMIANY STUDIUM

- 5.28 - granica obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice - publikowany w Monitorze prowincji: ul. Wiosenny Lp. Malowidą

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania
- linia rozgraniczenia terenów o różnych zasadach użytkowania
- obszar objęty ustaleniami dotyczącymi ochrony dóbr kultury
- OZNACZENIE
- strefa ochrony konserwatorskiej
- strefa ochrony ekspozycji
- linia rozgraniczenia terenów o różnych zasadach ochrony konserwatorskiej
- linia rozgraniczenia terenów o różnych zasadach ochrony konserwatorskiej i ograniczenia zabudowy
- OBSZAR ZAGROŻONY OSUWISKAMI
- OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ I PODTOPIENIAMI
- tereny obszaru zamkniętego
- tereny obszaru górniczego
- tereny obszaru górniczego
- tereny obszaru górnicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 496/LXIII/2023

Rady Gminy Kłomnice

z dnia 28 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Kłomnice stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, z zakresu:

1) infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, w szczególności rozbudowy sieci wodociągowej oraz docelowo sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż wyznaczonych w planie odcinków dróg publicznych lub wewnętrznych;

2) infrastruktury drogowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, obejmującej:

   a) przejęcie na mienie gminy gruntów przeznaczonych na poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych gminnych,

   b) budowę nowych odcinków dróg publicznych wyznaczonych w planie, w oparciu o istniejące wydzielone geodezyjnie pasy drogowe.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem funduszy pomocowych (dotacji i pożyczek z funduszy krajowych oraz pomocowych funduszy unijnych), z założeniem możliwości finansowania przez inne osoby lub jednostki na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 496/LXIII/2023

Rady Gminy Kłomnice

z dnia 28 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kłomnice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 lipca do 18 sierpnia 2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 1 września 2023 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło łącznie 7 uwag.

Wójt Gminy Kłomnice rozpatrując złożone uwagi, w większości uwzględnił je w całości lub w części, nie uwzględnił:

1) w całości złożonej przez osobę fizyczną uwagi, zawierającej wniosek o zmianę oznaczenia na rysunku planu terenu o symbolu 13R na teren o symbolu MN/RM. Podstawą do takiego sposobu rozpatrzenia wniosku są ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłomnice, w którymi teren 13R jest oznaczony jako tereny rolnicze z zabudową, nie przeznaczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obowiązującym dotychczas planie z 2016 r. teren 13R jest oznaczony symbolem XVI.R06 – tereny rolnicze z zakazem zabudowy. W projekcie planu teren 13R jest dopuszczony do zabudowy, w zakresie ustalonym Studium, w tym na tym terenie jest możliwa lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości;

2) uwagi zgłoszonej przez grupę 9 osób, właścicieli gruntów położonych na północ od ulicy Sportowej, w części dotyczącej wytyczenia drogi publicznej na terenach gminnych oznaczonych w projekcie planu symbolami 2Up (jako teren zabudowy usługowej – usługi publiczne) oraz 1ZP (jako teren zieleni urządzonej – teren zabytkowego parku). Niezasadne jest wyznaczanie w granicach terenów stanowiących własność gminy pasa terenu dla realizacji drogi publicznej z następujących powodów:

   a) sąsiadujące z terenami oznaczonymi symbolami 1ZP i 2Up działki mają parametry pozwalające na wyznaczenie w ich granicach dojazdu służącego do obsługi zabudowy projektowanej na tych działkach,

   b) tereny stanowiące własność gminy mają zapewniony bezpośredni dojazd z przylegających ulic,

   c) tereny stanowiące własność gminy są objęte ochroną konserwatorską – budowa drogi w miejscu wskazanym we wniosku wymagałaby wycinki chronionego drzewostanu;

3) uwagi zgłoszonej przez spółkę Fokus Grupa sp z o.o. w części dotyczącej wyznaczenia w planie w granicach działki nr ew. 6421 drogi publicznej. Niezasadne jest wyznaczenie na tym odcinku drogi publicznej, droga w granicach działki nr ew. 6421 będzie służyła do obsługi działek bezpośrednio przylegających, ruch komunikacyjny prowadzony po tej działce będzie miał wewnętrzny charakter. W obowiązującym dotychczas planie z 2016 r. teren działki nr ew. 6421 był włączony do przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej, nie stanowił terenu drogi publicznej.

Rada Gminy Kłomnice działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), postanawia o nieuwzględnieniu złożonych uwag w zakresie określonym powyżej, podtrzymując sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta Gminy Kłomnice.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 496/LXIII/2023
Rady Gminy Kłomnice
z dnia 28 listopada 2023 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) ujawnione po kliknięciu w ikonę**