

**Uchwała Nr VIII/40/03
Rady Gminy Potworów
z dnia: 31 lipca 2003 r.**

**W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Potworów**

(Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 236 z 2003 r. poz. 6158)

tekst ujednolicony z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami Rady Gminy
Potworów:

Nr XXV.237.2014 z dnia 29 maja 2014 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 7501);

Nr XXI.167.2017 z dnia 25 maja 2017 r. (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2018 r., poz. 2148);

Nr IV.21.2018 z dnia 28 grudnia 2018 r.

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. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. O zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą NR XXVIII/202/02 Rady Gminy Potworów z dnia: 18 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów (zwanej dalej uchwałą o przystąpieniu), Rada Gminy Potworów na wniosek Zarządu Gminy uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, zwany dalej planem.
2. Na plan składają się ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale oraz załączniki graficzne nr 1 i nr 2, w skali 1: 10 000, stanowiące integralną część uchwały.

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§2

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, planem objęto obszar gminy Potworów w jej granicach administracyjnych, w tym określone w uchwale o przystąpieniu jednostki strukturalne:

- 1.0 Potworów,**
- 2.0 Kozieniec,**
- 3.0 Kacperków,**
- 4.0 Długie,**
- 5.0 Grabowska Wola,**
- 6.0 Grabowa,**
- 7.0 Łojków,**
- 8.0 Rdzów,**
- 9.0 Mokrzec,**
- 10.0 Kolonia Rdzuchów,**
- 11.0 Wir,**
- 12.0 Marysin,**
- 13.0 Sady,**
- 14.0 Rdzuchów,**
- 15.0 Jamki,**

16.0 Dąbrowa Goszczewicka.

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, jest:
 - a) sprecyzowanie ram prawnych dla lokalizacji na obszarze objętym opracowaniem funkcji przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów;
 - b) umożliwienie przeprowadzenia procedur lokalizacyjnych dla inwestycji realizujących przewidziane planem funkcje z zachowaniem zasady rozwoju zrównoważonego;
 - c) określenie zasad zainwestowania na obszarze objętym planem w sposób umożliwiający zachowanie ładu przestrzennego.
2. Przedmiotem planu, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, jest zmiana lub doprecyzowanie funkcji terenów lokalizowanych w obrębie obszaru objętego planem za pomocą następujących regulacji:
 - a) określenie przeznaczenia terenów za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) określenie sposobu obsługi komunikacyjnej (za pomocą linii rozgraniczających drogi i ulice);
 - c) określenie zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej;
 - d) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§4

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. **podstawowym rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-własnościowej w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **szczegółowym rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie ewidencji gruntów w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały;
4. **jednostce strukturalnej** - należy przez to rozumieć obszar zdefiniowany dla celów związanych z procedurą formalno-prawną w §2, ust 2 uchwały o przystąpieniu do niniejszego planu;
5. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące każdorazowo w okresie, w którym niniejszy plan jest realizowany (tzn. na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna);
7. **przeznaczeniu podstawowym** - należy rozumieć przez to przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni (nie mniej niż 60% powierzchni terenu) w okresie docelowym realizacji planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla tego terenu stanowią inaczej;
8. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na obszarze o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni tego terenu (w tym także w obiektach o funkcjach realizujących przeznaczenie podstawowe) lub na warunkach określonych w niniejszym planie;

9. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyłącznie na warunkach określonych w niniejszym planie;
10. **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie w miejsce jego przeznaczenia podstawowego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki;
11. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, dopuszczalne oraz alternatywne, o ile zostało dla danego terenu określone;
12. **liniach rozgraniczających tereny (orientacyjnych lub ściśle określonych)** – należy przez to rozumieć linie oddzielające w szczegółowym rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
13. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w okresie, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
14. **zabytkach, obszarach i obiektach chronionych** – należy przez to rozumieć cenne przyrodniczo lub kulturowo obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich decyzji, które obowiązują w okresie, w którym zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi na podstawie niniejszego planu wydawana jest decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna;
15. **podmiocie usług publicznych** – należy przez to rozumieć administrację rządową, władze samorządowe gminy, powiatu lub województwa, działające zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi pozarządowe organizacje „no-profit” oraz kościoły.
16. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, które **nie są** świadczone przez podmioty usług publicznych;
17. **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki przyległy do drogi publicznej;
18. **tylnych bokach działki** – należy przez to rozumieć boki działki ograniczające ją po stronie przeciwległej do frontu działki;
19. **bocznych granicach działki** – należy przez to rozumieć granice działki rozpoczynające się w punktach końcowych frontu działki i kończące się w punktach styku z tylnymi bokami działki, a jednocześnie nie przylegające do drogi publicznej;
20. **głębokości działki do zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy punktami należącymi do tylnych boków działki, a punktami należącymi do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
21. **minimalnych odległościach zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć ustalone w niniejszym planie minimalne odległości zabudowy od krawędzi jezdni poszczególnych kategorii funkcjonalnych dróg publicznych, poniżej których (z zastrzeżeniem przepisów rozdziału III niniejszego planu) nie wolno sytuować zewnętrznej krawędź głównych brył budynków (przy czym nie uwzględnienia się takich elementów jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów);
22. **projekcie typowym** – należy przez to rozumieć projekt architektoniczno-budowlany, który nie został w całości i od początku opracowany na indywidualne zlecenie inwestora z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań lecz został przez niego zakupiony w postaci

gotowej i zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaadaptowany w celu realizacji na jego podstawie obiektu budowlanego.

§5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu na podstawowym rysunku planu są:
 - a) granica opracowania;
 - b) granice jednostek strukturalnych;
 - c) oznaczenia terenów, identyfikujące je w odniesieniu do szczegółowego rysunku planu;
 - d) strefy wyłączone z zabudowy;
 - e) strefy ograniczeń w zainwestowaniu;
 - f) oznaczenia obszarów i obiektów objętych ochroną prawną;
 - g) symbole literowo-cyfrowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu na szczegółowym rysunku planu są:
 - a) granica opracowania;
 - b) granice jednostek strukturalnych;
 - c) linie rozgraniczające tereny: ściśle określone i orientacyjne;
 - d) oznaczenia obszarów, dla których ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;
 - e) strefy wyłączone z zabudowy;
 - f) strefy ograniczeń w zainwestowaniu;
 - g) oznaczenia obszarów i obiektów objętych ochroną prawną;
 - h) symbole literowo-cyfrowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
3. Oznaczenia graficzne na podstawowym oraz szczegółowym rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny lub orientacyjny i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.
4. Przebieg ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania pokrywa się z granicami własnościowymi, uwidocznionymi na mapie stanowiącej podkład szczegółowego rysunku planu.
5. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być zmieniony przy czynnościach związanych z realizacją planu z tolerancją do 5 m w stosunku do przebiegu określonego w rysunku planu.
6. Granica opracowania (granica gminy) oraz granice jednostek strukturalnych (granice sołectw) przyległe do poszczególnych terenów, stanowią jednocześnie ich ściśle określone linie rozgraniczające.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§6

1. Dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem terenów o określonym w niniejszym planie odpowiednim przeznaczeniu, ustala się zakaz lokalizacji stałych składowisk wszelkiego rodzaju odpadów.
2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków (z wyjątkiem wód opadowych) do gruntu oraz zakaz tymczasowego składowania wszelkich odpadów, które mogą powodować zanieczyszczenie środowiska, w miejscach do tego nieprzygotowanych.
3. Ewentualne uciążliwości, wynikające z funkcji realizujących ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenów, w ilości lub natężeniu przekraczających wartości dopuszczone przez przepisy odrębne i szczególne - nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym uciążliwości te są wywoływane.

4. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zalecenia, które w miarę możliwości powinny być brane pod uwagę w działalności inwestycyjnej:
 - a) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu;
 - b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej, gaz, energia elektryczna, biomasa itp.);
 - c) ograniczenie wycinki istniejących drzew;
 - d) zakaz zanieczyszczania, zasypywania i kanalizowania (z wyjątkiem przepustów pod drogami) istniejących cieków powierzchniowych;
 - e) zakaz zabudowy i grodzenia terenów przyległych do rowów melioracyjnych i cieków powierzchniowych w pasie o szerokości 1,5 m od krawędzi rowu lub brzegu rzeki z każdej ich strony;
 - f) zagospodarowanie maksymalnej powierzchni działek w postaci powierzchni biologicznie czynnych.
5. Dla terenów (bądź ich fragmentów) zlokalizowanych w obrębie stref ograniczeń w zainwestowaniu, poza ustaleniami ogólnymi dla terenów o różnym przeznaczeniu (stanowiącymi treść rozdziału II niniejszego planu), ustala się także szczególne zasady zagospodarowania tych terenów.
6. Dla cmentarza, oznaczonego w rysunkach planu symbolami **ZC.1.1**, ustala się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów jak następuje:
 - a) w strefie **S1**, o promieniu 150 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz lokalizacji następujących funkcji w zabudowie bez wodociągu: mieszkalnictwa, zakładów żywienia i usług gastronomii oraz produkcji i składów żywności;
 - b) w strefie **S2**, o promieniu 50 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz lokalizacji następujących funkcji: mieszkalnictwa, zakładów żywienia i usług gastronomii oraz produkcji i składowania żywności;
 - c) w strefie **S3**, o promieniu 500 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz wykorzystywania do celów gospodarczych powierzchniowych cieków wodnych.
7. Dla wysypiska odpadów stałych, zlokalizowanego na terenie oznaczonym w rysunkach planu symbolami **NO.10.1**, ustala się strefę ograniczeń w zainwestowaniu o promieniu 250 m od linii rozgraniczającej tego terenu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów jak następuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów związanych z produkcją lub składowaniem żywności.
8. Dla ujęć, stanowiących źródła wody pitnej dla gminnego systemu zaopatrzenia w wodę, do czasu ustanowienia na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych odpowiednich stref ochrony ujęć, ustala się tymczasowe strefy ochrony pośredniej o promieniu 100 m od granic działek, na których zlokalizowane są te ujęcia.
9. Dla obszarów tymczasowych stref, o których mowa w ust. 8, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się wykonywania wierceń i odkrywek;
 - b) zakazuje się składowania substancji i materiałów, które mogą zanieczyścić wody podziemne;
 - c) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w gospodarstwach rolnych, w skali przekraczającej wielkość 5 sztuk dużych, z godnie z odpowiednim określeniem w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - d) zakazuje się gromadzenia ścieków oraz składowania odpadów, które mogą zanieczyścić wody podziemne.
10. W wypadku ustanowienia, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, stref ochrony pośredniej ujęć o zasięgu mniejszym niż określony w ust. 9, dla terenów lub ich

fragmentów zlokalizowanych poza tymi strefami – tracą moc ustalenia niniejszego planu, zawarte w ust. 8 i 9.

11. W projektach zagospodarowania działek, sporządzanych w związku z realizacją nowego zainwestowania na poszczególnych terenach, należy przewidzieć miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów stałych.
12. Dla całego obszaru objętego niniejszym planem ustala się, że warunki odstąpienia od obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego, utworzonego w związku z wydobywaniem kopalin pospolitych, zachodzą wyłącznie wtedy, gdy wyznaczony zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi teren górniczy w całości zawiera się w obrębie określonych w niniejszym planie terenów eksploatacji powierzchniowej, oznaczonych w rysunkach planu symbolami **PE.N.n**.
13. Ustala się całkowity zakaz eksploatacji wszelkiego rodzaju kopalin, poza wodą, dla wszystkich obszarów zlokalizowanych w obrębie terenów zaliczonych w niniejszym planie do następujących kategorii funkcjonalnych:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MwM.N.n** i **MnM.N.n** (gdzie: N. – oznacza numer jednostki strukturalnej; .n – numer terenu);
 - b) tereny mieszkalnictwa rolniczego skoncentrowanego – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MRs.M.n**;
 - c) tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MR.N.n**;
 - d) tereny usług publicznych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Up.N.n**;
 - e) tereny usług komercyjnych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Uk.N.n**;
 - f) tereny wypoczynku i rekreacji – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **UT.N.n**;
 - g) tereny produkcji pozarolniczej i składów – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **PS.N.n**;
 - h) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **WZ.N.n**, **NU.N.n** i **NO.N.n**;
 - i) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KS.N.n**;
 - j) tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **RPO.N.n** i **RPU.N.n**;
 - k) tereny zieleni urządzonej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ZP.N.n** i **ZC.N.n** oraz
 - l) tereny dróg publicznych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KG**, **KZ**, **KL** i **KD**.
14. Wyróbiska powstałe w wyniku wyeksploatowania złóż kopalin należy poddać rekultywacji w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego poszczególnych terenów.
15. Dla terenów, na których zlokalizowane są zabytki, obiekty i obszary chronione, ustanowione na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, poza ustaleniami ogólnymi dla terenów o różnym przeznaczeniu (stanowiącymi treść rozdziału II niniejszego planu), ustala się także zasady ochrony tych obiektów i obszarów.
16. Dla terenów zawierających obszar chronionego krajobrazu „Dolina Pilicy i Drzewiczki” (w skrócie OCK) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) na gruntach wchodzących w skład OCK zakazuje się: poboru kruszywa naturalnego i torfu; lokalizacji obiektów kubaturowych; prowadzenia wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej, prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntowych, gleby, powietrza atmosferycznego, prowadzącej do zmian stosunków wodnych lub ukształtowania powierzchni ziemi oraz działalności gospodarczej z

- użyciem urządzeń i narzędzi powodujących hałas o natężeniu zagrażającym siedliskom zwierząt (nie dotyczy działań administracji lasów państwowych i produkcji rolnej);
- b) na gruntach wchodzących w skład OCK nakazuje się prowadzenie ewentualnych przedsięwzięć związanych z gospodarką wodną w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej środowiska.
17. Dla terenów, na których zlokalizowane są pomniki przyrody ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) w odniesieniu do drzew stanowiących pomniki przyrody, z zastrzeżeniem punktu b), zakazuje się: wycinania i niszczenia drzew; zrywania pędów liści i owoców; nacinania kory, rycia napisów i znaków; umieszczania na drzewach tablic i napisów (z wyjątkiem oznaczeń dopuszczonych w przepisach szczególnych i odrębnych);
 - b) w odniesieniu do drzew stanowiących pomniki przyrody dopuszcza się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych;
 - c) w odniesieniu do gruntów w obrębie korony drzew stanowiących pomniki przyrody zakazuje się: niszczenia systemu korzeniowego drzew stanowiących pomniki przyrody poprzez prowadzenie robót ziemnych; prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej, prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntowych, gleby, powietrza atmosferycznego, prowadzącej do zmian stosunków wodnych lub ukształtowania powierzchni ziemi; utwardzania powierzchni gruntu w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzew stanowiących pomniki przyrody; lokalizacji nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.
18. Dla terenów, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) w obrębie nieruchomości zabytkowych działania inwestycyjne prowadzić należy w porozumieniu i po akceptacji służb konserwatorskich, według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych;
 - b) bez zezwolenia służb konserwatorskich nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian;
 - c) wyburzenie całości lub części obiektu zabytkowego musi uzyskać zgodę właściwego ministra.
19. Dla obszaru objętego niniejszym planem ustala się następujące zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej, związanej z wykonywaniem robót ziemnych:
- a) na całym obszarze objętym niniejszym planem, w wypadku odkrycia jakiegokolwiek znaleziska, co do którego zachodzi podejrzenie, że może mieć jakąkolwiek wartość archeologiczną, roboty należy przerwać, a o znalezisku poinformować organ właściwy w sprawach ochrony dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
 - b) dla terenów, na zlokalizowanych w całości lub części na obszarach nierozpoznanych archeologicznie, ustala się obowiązek nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia robót ziemnych związanych z liniowymi inwestycjami komunikacyjnymi i infrastrukturalnymi.
 - c) roboty ziemne, prowadzone w obrębie nieruchomości usytuowanych w uwidocznionych na podstawowym rysunku planu orientacyjnych strefach lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, winny być uzgadniane i dokonywane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i odrębnymi (w zakresie ochrony dóbr kultury).

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenów

§7

1. Zaopatrzenie w wodę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie – z istniejących i projektowanych wodociągów zbiorowych.
2. Na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zwłaszcza na potrzeby upraw oraz na obszarach usytuowanych poza zasięgiem wodociągów zbiorowych.
3. Sposób odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych z poszczególnych terenów, na których dopuszcza się zainwestowanie, może być realizowany alternatywnie na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych odpowiednio:
 - a) do indywidualnych lub grupowych zbiorników bezodpływowych;
 - b) za pomocą systemu kanalizacji zbiorowej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni w sołectwach Grabowa lub Wir (w zależności od przyjętego do realizacji wariantu gminnego systemu kanalizacji).
4. Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej – o ile zostanie zrealizowana lub na grunt działki, na której zlokalizowane są poszczególne budynki lub na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych – do istniejących rowów melioracyjnych;
5. Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni terenów, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
6. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych.
7. Przebiegi projektowanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wskazane orientacyjnie w podstawowym rysunku planu, zostaną doprecyzowane w odpowiedniej dokumentacji technicznej.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną według warunków określonych przez dystrybutora energii i eksploatatora sieci – z istniejącego systemu energetycznego za pośrednictwem istniejących, słupowych stacji transformatorowych.
9. Zakłada się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z każdorazowego zapotrzebowania.
10. Zakłada się, że w razie konieczności wydzielenia odrębnych działek, przeznaczonych dla realizacji stacji transformatorowych, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na podstawie ustaleń niniejszego planu mogą one zostać wydzielona na każdym terenie, którego przeznaczenie lub funkcja wymaga zasilania w energię elektryczną lub na terenach przyległych.
11. Dla istniejących oraz projektowanych w niniejszym planie napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy wyłączone z zabudowy o następujących parametrach:
 - a) dla projektowanej linii 110 kV – 25 m od osi słupów projektowanej linii (z każdej strony);
 - b) dla istniejących linii 15 kV – 5 m osi słupów istniejących linii (z każdej strony).
12. Dla projektowanego w niniejszym planie gazociągu wysokoprężnego Ø150 ustala się strefę wyłączoną z zabudowy o szerokości 35 m od osi projektowanego gazociągu (z każdej strony).
13. Proponowana (w miejscu uwidocznionym na podstawowym rysunku planu) lokalizacja stacji redukcyjno-pomiarowej gazu może być zmieniona z zachowaniem zasady jej lokalizacji w obrębie strefy wyłączonej z zabudowy, o której mowa w ust.12.
14. Zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych.

15. Zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej (takich jak: gaz przewodowy lub butlowy, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa lub alternatywne źródła energii odnawialnej).
16. Niezależnie od zasad lokalizacji nowej zabudowy, określonych w ustaleniach niniejszego planu, zainwestowanie terenów, realizujące ustalone dla nich przeznaczenie, należy sytuować względem istniejących urządzeń podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, oraz w sposób, który nie będzie utrudniał czynności eksploatacyjnych, wykonywanych dla tej infrastruktury.
17. Na uwidocznionych na podstawowym rysunku planu obszarach zmeliorowanych ustala się zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w sposób, który uniemożliwia prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym np. przegradzania kanałów melioracyjnych lub posadowienia budynków na rurociągach drenarskich.
18. Rzeczywisty przebieg istniejących rurociągów drenarskich, warunkujący usytuowanie projektowanych budynków i budowli, winien być rozpoznany w oparciu o informacje uzyskane od organu odpowiedniego w sprawach ewidencji urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla terenów o różnym przeznaczeniu

§8

1. W niniejszym planie określa się następujące kategorie funkcjonalne terenów:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MwM.N.n** i **MnM.N.n** (gdzie: N. – oznacza numer jednostki strukturalnej; .n – numer terenu);
 - b) **tereny mieszkalnictwa rolniczego skoncentrowanego** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MRs.N.n**;
 - c) **tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MR.N.n**;
 - d) **tereny usług publicznych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Up.N.n**;
 - e) **tereny usług komercyjnych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Uk.N.n**;
 - f) **tereny wypoczynku i rekreacji** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **UT.N.n**;
 - g) **tereny produkcji pozarolniczej i składów** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **PS.N.n**;
 - h) **tereny obiektów i urządzeń infrastruktury** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **WZ.N.n**, **NU.N.n**, i **NO.N.n**;
 - i) **tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KS.N.n**;
 - j) **tereny obiektów i urządzeń produkcji rolnej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **RPO.N.n** i **RPU.N.n**;
 - k) **tereny użytków rolnych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **R.N.n**;
 - l) **tereny lasów i dolesień** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **LS.N.n**;
 - m) **tereny zieleni urządzonej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ZP.N.n** i **ZC.N.n**;
 - n) **tereny eksploatacji surowców** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **PE.N.n**;
 - o) **tereny wód powierzchniowych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **W.N.n**;
 - p) **tereny dróg publicznych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KG**, **KZ**, **KL** i **KD**.

2. Dla wymienionych w ust. 1. kategorii funkcjonalnych terenów określa się (w § 9-24) przeznaczenie i zasady zagospodarowania, które obowiązują na całym obszarze objętym niniejszym planem dla wszystkich terenów należących do danej kategorii, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
3. W wypadku zainwestowania terenów na zasadach określonych w niniejszym planie, ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenów, które mają być zainwestowane, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę pitną oraz odprowadzanie lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
4. Dla kategorii funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, wymienionych w ust. 1, punkty od a) do j), zaleca się uzupełnienie uzbrojenia terenów o: kanalizację deszczową, infrastrukturę telekomunikacyjną, gaz przewodowy oraz ewentualnie inne media związane z funkcjami realizującymi podstawowe i/lub uzupełniające przeznaczenie terenów.
5. Ilość kondygnacji budynków określana w niniejszym planie w ramach zasad zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów oznacza odpowiednio: 1 kondygnacja = parter; 1,5 kondygnacji = parter + poddasze użytkowe; 2 kondygnacje = parter + piętro; 2,5 kondygnacji = parter + piętro + poddasze użytkowe; 3 kondygnacje = parter + 2 piętra; 3,5 kondygnacji = parter + 2 piętra + poddasze użytkowe; ewentualnego podpiwniczenia w liczbie kondygnacji nie uwzględnia się, lecz dopuszcza się je każdorazowo, gdy warunki posadowienia budynku na to pozwalają.

§9

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **zabudowy mieszkaniowej** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
 - a) mieszkalnictwa wielorodzinnego (teren oznaczony w rysunkach planu symbolami **MwM.N.n**);
 - b) mieszkalnictwa jednorodzinnego (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **MnM.Nn**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług komercyjnych i/lub publicznych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, oraz funkcje produkcji pozarolniczej, realizowane w powiązaniu z zabudową mieszkalną, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, pkt a) na odrębne własności, w następujących sytuacjach:
 - a) podział dokonywany jest w celu wydzielenia odrębnych działek pod istniejącymi budynkami;
 - b) podział dokonywany jest w oparciu o projekt koncepcyjny nowej zabudowy, spełniający wymagania przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, pkt a) na odrębne własności, winien zostać dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
 - b) w sytuacji, o której mowa w ust. 3, pkt b) – minimalne wymiary działki umożliwiające realizację nowej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, pkt b) na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;

- b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające usytuowanie przy jednej z bocznych granic działki budynku mieszkalnego o wymiarach prostokątnego rzutu 10x10 m, z zachowaniem określonej w niniejszym planie minimalnej odległości zabudowy od drogi publicznej oraz 4 m odległości obrysu tego rzutu do przeciwległej bocznej granicy oraz do tylnych boków działki, przy jednoczesnym założeniu, że budynek ten usytuowany zostanie równoległe do co najmniej jednego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce sąsiedniej (jeśli jest zainwestowana);
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
- a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
- b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; w przypadku gdy działki sąsiednie są zainwestowane – lokalizację projektowanych obiektów w miarę możliwości dostosować do usytuowania zabudowy istniejącej; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- c) **forma projektowanych obiektów:** *forma projektowanych budynków wielorodzinnych – max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 3,5 kondygnacji; forma projektowanych budynków jednorodzinnych: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²;¹*
- d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§10

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **mieszkalnictwa rolniczego skoncentrowanego (MRs.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje związane z gospodarką rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa, usług komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz funkcje produkcji pozarolniczej, realizowane w powiązaniu z zabudową mieszkalną, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

¹ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

4. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
 - b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające usytuowanie przy jednej z bocznych granic działki budynku mieszkalnego o wymiarach prostokątnego rzutu 8x8 m, z zachowaniem określonej w niniejszym planie minimalnej odległości zabudowy od drogi publicznej oraz 4 m odległości obrysu tego rzutu do przeciwległej bocznej granicy oraz do tylnych boków działki, przy jednoczesnym założeniu, że budynek ten usytuowany zostanie równolegle do co najmniej jednego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce sąsiedniej (jeśli jest zainwestowana);
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; w przypadku gdy działki sąsiednie są zainwestowane – lokalizację projektowanych obiektów w miarę możliwości dostosować do usytuowania zabudowy istniejącej; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** *max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 3,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie (o nachyleniu połaci nie większej niż 12°):*
 - nad budynkami o funkcji gospodarczej;
 - nad pozostałymi budynkami lub częściami budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²;²
 - d) pozostałe elementy zagospodarowania działek: dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§11

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej (MR.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz inne funkcje związane z produkcją rolną (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.), realizowane w zabudowie zagrodowej, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

² Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXI.167.2017 Rady Gminy Potworów z dnia 25 maja 2017 r.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz funkcje produkcji pozarolniczej, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa, mieszkalnictwa lotniskowego oraz usług publicznych.
4. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
 - b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające usytuowanie na działce budynku mieszkalnego o wymiarach prostokątnego rzutu 10x10 m, z zachowaniem określonej w niniejszym planie minimalnej odległości zabudowy od drogi publicznej oraz 4 m odległości obrysu tego rzutu do bocznych granic działki oraz do tylnych boków działki, przy jednoczesnym założeniu, że budynek ten usytuowany zostanie równoległe do co najmniej jednego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce sąsiedniej (jeśli jest zainwestowana);
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:**
 - *względem dróg publicznych przyległych do działek budowlanych - w odległości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych minimalna odległość lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi danej kategorii,*
 - *względem innych istniejących obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi;³*
 - c) **forma projektowanych obiektów:** *max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie (o nachyleniu połaci nie większej niż 12°):*
 - *nad budynkami o funkcji gospodarczej;*
 - *nad pozostałymi budynkami lub częściami budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²;⁴*

³ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

⁴ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXI.167.2017 Rady Gminy Potworów z dnia 25 maja 2017 r.

- d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§12

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **usług publicznych (Up.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje następujących rodzajów usług publicznych: oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i administracji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa dla personelu usług publicznych, o których mowa w ust. 1, oraz funkcje usług komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, a także nie powoduje kolizji z funkcją realizującą przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne pod funkcje mieszkalnictwa oraz usług komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, realizacja przeznaczenia alternatywnego na danym terenie może nastąpić w następujących warunkach:
 - a) teren ten został zbyty w całości właścicielowi, który nie jest podmiotem usług publicznych lub
 - b) podmiot usług publicznych zaniechał prowadzenia usług publicznych na danym terenie.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, 2 lub 3, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 3,5 kondygnacji;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§13

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **usług komercyjnych (Uk.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje wszelkiego rodzaju usług

komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa oraz usług publicznych, których lokalizacja lub funkcjonowanie nie powoduje kolizji z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 lub 2, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** *max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy płaskie lub strome z połaciami nachylonymi pod kątem do 45°;*⁵
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§14

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **wypoczynku i rekreacji (UT.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa letniskowego, usług publicznych sportu i rekreacji, kultury i bezpieczeństwa publicznego oraz funkcje usług komercyjnych handlu, sportu i rekreacji, hotelarstwa i rozrywki, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

⁵ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXI.167.2017 Rady Gminy Potworów z dnia 25 maja 2017 r.

- c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°;⁶
- d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§15

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **produkcji pozarolniczej i składów (PS.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje wszelkiego rodzaju produkcji pozarolniczej i składów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług komercyjnych, których lokalizacja lub funkcjonowanie nie powoduje kolizji z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne pod funkcje usług komercyjnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, realizacja przeznaczenia alternatywnego na danym terenie może nastąpić w sytuacji, gdy właściciel terenu zaniechał realizacji przeznaczenia podstawowego na całym, danym terenie.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, 2 lub 3, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§16

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **obiektów i urządzeń infrastruktury** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
 - a) obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **WZ.N.n**);
 - b) oczyszczalni ścieków (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **NU.N.n**);

⁶ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

- c) gospodarki odpadami (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **NO.N.n**);
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje administracyjne i socjalne, związane z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
 3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 i 2, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej, zielonych skarp lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§17

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (KS.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje baz i składów związanych z obsługą komunikacji i pojazdów oraz usług komercyjnych handlu, hotelarstwa, gastronomii i rozrywki.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalne, administracyjne i socjalne, związane z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz; max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń

wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§18

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii **obiektów i urządzeń produkcji rolnej** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
 - a) obiektów i urządzeń usług związanych z produkcją rolną (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **RPO.N.n**);
 - b) produkcji rolnej, w tym zwłaszcza intensywnej produkcji towarowej w zakresie wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach szczególnych i odrębnych (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **RPU.N.n**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje administracyjne i socjalne, związane z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. a) ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje usług komercyjnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, pkt. b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje produkcji pozarolniczej oraz usług komercyjnych.
5. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o którym mowa w ust. 3 i 4, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenia, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca**: dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów**: ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów**: w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz; max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek**: dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej,

zielonych skarp lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§19

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **użytków rolnych (R.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach szczególnych i odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego, oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje usług publicznych oraz wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem na terenie gminy Potworów zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju zagospodarowania, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi odpowiada funkcji gruntów rolnych.
5. Istniejące enklawy leśne oraz zadrzewienia śródpolne, zlokalizowane na terenach, o których mowa w ust. 1, zachować ze względu na ich funkcję przeciwoerozyjną oraz jako stałe elementy krajobrazu.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla produkcji rolnej, z wyjątkiem gruntów zmeliorowanych systemem drenowania.
7. *Realizacja przeznaczenia uzupełniającego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest, z zastrzeżeniem ust. 8, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
 - a) *działka budowlana, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2, ma dostęp do drogi publicznej;*
 - b) *istniejące lub projektowane uzbrojenie tej działki obejmuje co najmniej zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz odprowadzania ścieków bytowych;*
 - c) *działka budowlana, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2, zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 100m od najbliższej działki budowlanej, zabudowanej budynkiem lub budynkami realizującymi przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne przedmiotowych terenów lub terenów do nich przyległych;*
 - d) *budynki z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane zostaną w odległości mnie niż 300m od terenu NO.10.1 oraz nie mniejszej niż 150m od terenu NU.6.1.⁷*
8. Warunek określony w ust. 7 pkt d) nie obowiązuje w wypadku, gdy przeznaczenie uzupełniające ma być realizowane w obrębie gospodarstwa rolnego o zwartym areale przekraczającym 5,6 ha.
9. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie uzupełniające, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:**

⁷ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr IV.21.2018 Rady Gminy Potworów z dnia 28 grudnia 2018 r.

- *względem dróg publicznych przyległych do działek budowlanych - w odległości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych minimalna odległość lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi danej kategorii,*
 - *względem innych istniejących obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi;⁸*
- c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie (o nachyleniu połaci nie większej niż 12°):
- *nad budynkami o funkcji gospodarczej i składowej;*
 - *nad pozostałymi budynkami lub częściami budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²;⁹*
- d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
10. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie dopuszczalne, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** budynki realizujące funkcję usług publicznych: max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%; forma obiektów i urządzeń infrastruktury – w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz;
 - d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

⁸ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

⁹ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr IV.21.2018 Rady Gminy Potworów z dnia 28 grudnia 2018 r.

§20

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **lasów i dolesień (LS.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje gospodarki leśnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego, oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej.
3. Zagospodarowanie i gospodarka leśna prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1, winne być prowadzone na podstawie odpowiednich planów urządzenia lasu, z uwzględnieniem cech gatunkowych siedliska, a pozyskiwanie drewna oraz innych pożytków leśnych nie może uniemożliwić odnawiania zasobów leśnych na tych terenach.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się zalesiania gruntów w odległości mniejszej niż 3 m od brzegu istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych cieków powierzchniowych oraz 10 m od rurociągów drenarskich.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju zagospodarowania, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi odpowiada funkcji gruntów leśnych.
6. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być wykorzystane dla celów turystyki i wypoczynku z zachowaniem następujących warunków:
 - a) rowerowy i pieszy ruch turystyczny może odbywać się po istniejących ścieżkach z dopuszczeniem swobodnej, pieszej penetracji lasu, o ile nie obowiązują szczególne zakazy, wydane na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
 - b) samochodowy ruch turystyczny może odbywać się wyłącznie z wykorzystaniem dróg publicznych oraz parkingów leśnych i innych, urządzonych miejsc przeznaczonych dla obsługi takiego ruchu.
7. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie na zasadzie zachowania, wymiany, modernizacji, adaptacji lub rozbudowy istniejących obiektów zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących działek stanowiących części indywidualnych gospodarstw rolnych, które na skutek planowanych dolesień znalazły się w obrębie terenów o przeznaczeniu leśnym.
8. Dopuszcza się tymczasowe (przez czas nieokreślony) zagospodarowanie terenów dotychczas niezalesionych, o których mowa w ust. 1, pod funkcję upraw polowych.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
 - a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
 - b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
 - c) **forma projektowanych obiektów:** *max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie (o nachyleniu połaci nie większej niż 12°):*
 - nad budynkami o funkcji gospodarczej;

- *nad pozostałymi budynkami lub częściami budynków, pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²*;¹⁰
- d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek zabudowanych:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- e) **pozostałe elementy zagospodarowania terenów:** dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc wypoczynku i biwakowania; dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę elementów sieci wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z gospodarką wodno-ściekową, energetyką i telekomunikacją, związanych z funkcjonowaniem na terenie gminy Potworów wszelkiego zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie.

§21

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **zieleni urządzonej** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
 - a) parków, parków wiejskich oraz skwerów (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **ZP.N.n**);
 - b) cmentarzy (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **ZC.N.n**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, punkt a), ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa i/lub usług komercyjnych, z wyjątkiem takich, dla których lokalizacji wymagane jest przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, punkt b), ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług publicznych (kultu religijnego).
4. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o którym mowa w ust. 2, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, 2 i/lub 3, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) wartościowy drzewostan do zachowania;
 - b) dopuszcza się prowadzenie wycinek drzew i krzewów oraz innych zabiegów w wypadku, gdy mają charakter pielęgnacyjny lub poprawiający estetykę i/lub funkcjonalność zagospodarowania realizującego przeznaczenie terenów;
 - c) wycinkę niezbędną dla lokalizacji inwestycji realizujących przeznaczenie uzupełniające i/lub dopuszczalne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla komunikacji pieszej i rowerowej;
 - e) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania

¹⁰ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr IV.21.2018 Rady Gminy Potworów z dnia 28 grudnia 2018 r.

inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;

- f) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- g) **forma projektowanych obiektów:** *dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów małych, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 70 m², oraz zespołów takich obiektów; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami o powierzchni rzutu nie przekraczającej 30m²;¹¹*
- h) **pozostałe elementy zagospodarowania terenów:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu oraz związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych.

§22

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **eksploatacji surowców (PE.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje eksploatacji kopalin.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, wszelkiego rodzaju zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów.
3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Uciążliwość funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1, nie może wykraczać poza ich obręb.
5. Wyrobiska powstałe po wyeksploatowaniu złóż należy poddać rekultywacji w sposób umożliwiający ich zalesienie.

§23

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **wód powierzchniowych (W.N.n)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje śródlądowych zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej i/lub przeciwpożarowej.
2. Przy budowie nowych lub rozbudowie istniejących zbiorników dopuszcza się uprzednią eksploatację złóż kopalin (w tym torfu) w obrębie czaszy zbiornika.
3. Dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej do celów rekreacji i wypoczynku poprzez realizację, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiedniego zainwestowania nabrzeży tych zbiorników.

§24

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **dróg publicznych** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
 - a) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg głównych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KG**);

¹¹ Zmiana planu przyjęta uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

- b) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg zbiorczych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KZ**);
 - c) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg lokalnych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KL**);
 - d) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg dojazdowych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KD**).
2. Dla dróg, o których mowa w ust 1, punkty a) – d) ustala się następujące, podstawowe parametry (szerokość w liniach rozgraniczających, minimalna szerokość jezdni oraz minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych):
- a) **drogi główne:** szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m; minimalna szerokość jezdni – 6 m; minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – 10 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 25 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
 - b) **drogi zbiorcze:** szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m; minimalna szerokość jezdni – 5,5 m poza terenami zabudowy oraz 6 m na terenach zabudowy; minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – 8 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 25 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
 - c) **drogi lokalne:** szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m poza terenami zabudowy oraz 12 m na terenach zabudowy; minimalna szerokość jezdni – 5 m; minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – 6 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 15 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
 - d) **drogi dojazdowe:** szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m poza terenami zabudowy oraz 10 m na terenach zabudowy; minimalna szerokość jezdni – 5 m; minimalna odległość zabudowy od dróg publicznych – 6 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 15 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
3. Ustalenia odnośnie podstawowych parametrów dróg, zawarte w ust. 2, należy traktować jako docelowe i wiążące w przypadku działalności inwestycyjnej, związanej z:
- a) modernizacją poszczególnych dróg oraz
 - b) lokalizacją nowej zabudowy wzdłuż tych dróg (nie dotyczy adaptacji, remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących, pod warunkiem, że ta część budynku, która jest efektem rozbudowy, zostanie zlokalizowana w sposób zgodny z ustaleniami zawartymi w ust. 2).
4. W wypadku dróg kategorii funkcjonalnych **KG** i **KZ**, granice inwestycji, o których mowa w ust. 3, pkt a), ustalane w oparciu o określone w niniejszym planie orientacyjne linie rozgraniczające dróg winny być każdorazowo wyznaczone w sposób, który nie będzie powodował zajęcia nowych obszarów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Do dróg na terenach zabudowy zalicza się odcinki dróg publicznych zlokalizowane na fragmentach terenów, o których mowa w ust. 1, przyległych do terenów należących do kategorii funkcjonalnych wymienionych w §8, ust 1, pkt: a) – g), j) i m); pozostałe odcinki dróg publicznych zalicza się do dróg poza terenami zabudowy.
6. Zakazuje się realizacji nowych wjazdów oraz dojazdów do działek przeznaczanych pod zainwestowanie z dróg głównych (**KG**) oraz zbiorczych (**KZ**) w przypadku, gdy są to drogi poza terenami zabudowy, a w przypadku gdy są to drogi na terenach zabudowy istniejące wjazdy i dojazdy do poszczególnych działek przeznaczanych pod zainwestowanie funkcjonują na zasadach tymczasowych, do czasu modernizacji tych dróg zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Istniejące skrzyżowania dróg głównych (**KG**) oraz zbiorczych (**KZ**) z innymi drogami, o ile nie spełniają warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, mogą

- funkcjonować jedynie na zasadach tymczasowych, do czasu modernizacji tych dróg zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
8. Funkcją dróg kategorii **KL** i **KD** jest obsługa terenów o funkcji produkcji rolnej i leśnej oraz terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 9. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) nawierzchnie wszystkich jezdni utwardzone;
 - b) pozostałe nawierzchnie utwardzone w miejscach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - c) ewentualna zieleń towarzysząca, realizowana w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów przyległych;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych, w tym rowów melioracyjnych;
 - e) pozostałe zasady projektowania i budowy dróg (w tym np.: promienie łuków, profile dróg, szerokości rowów i chodników, rozmieszczenie elementów infrastruktury, itp.) – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek strukturalnych

§25

1.0 Potworów

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Potworów**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **1.0**, wyznacza się następujące tereny: **MwM.1.1**, **MnM.1.1 – 5**, **MRs.1.1 – 4**, **MR.1.1 – 18**, **Up.1.1 – 3**, **Uk.1.1 – 6**, **KS.1.1 – 3**, **PS.1.1 – 3**, **RPU.1.1**, **RPO.1.1**, **ZP.1.1 – 3**, **ZC.1.1**, **R.1.1 – 11**, **LS.1.1 – 5** oraz **W.1.1**.
2. Dla terenów: **MwM.1.1**, **MnM.1.1 – 5**, **MRs.1.1 – 4**, **MR.1.1 – 18**, **Up.1.1 – 3**, **Uk.1.3**, **KS.1.1 – 3**, **PS.1.1 – 3**, **RPO.1.1**, **ZC.1.1**, **R.1.1 – 11**, **LS.1.1 – 3**, **LS.1.5** oraz **W.1.1**, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, obowiązują tylko ustalenia ogólne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, a nie wymienionych w ust. 2, poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania jak następuje:
 - a) teren **RPU.1.1** – dopuszcza się wyburzenie istniejących obiektów, rekultywację i wykorzystanie całości lub części terenu na cele upraw polowych;
 - b) teren **LS.1.4** – dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zainwestowania w postaci obiektów i urządzeń zaopatrzenia obszaru gminy w wodę, na zasadach określonych dla tej funkcji w §16, ust. 4;
 - c) teren **ZP.1.1** – dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do wartości nie mniej niż 50% w stosunku do stanu istniejącego, przy założeniu wykorzystania pozyskanej w ten sposób powierzchni terenu jako przestrzeni publicznej; przy zagospodarowaniu terenu zaleca się stosować strefowanie funkcji realizujących przeznaczenie terenu, w sposób który pozwoli ograniczyć konflikty tych funkcji z funkcją tranzytową przyległych dróg głównych (**KG**);
 - d) tereny **ZP.1.2** i **ZP.1.3** – dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do wartości nie mniej niż 90% w stosunku do stanu istniejącego;

- e) tereny **Uk.1.1, Uk.1.2, Uk.1.4, i Uk.1.5** – dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego na obszarze o powierzchni do 80% powierzchni każdego terenu z osobna.
- f) teren **Uk.1.6** – w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w §13, ust 1, dopuszcza się także realizację zagospodarowania pod funkcje baz i składów związanych z obsługą komunikacji i pojazdów oraz związane z wyżej wymienionymi funkcjami zaplecza mieszkalne, administracyjne i socjalne; zasady zagospodarowania terenu na tej jego części, na której realizowane mają być wyżej wymienione funkcje – jak w §17, ust 3;
- g) tereny **Uk.1.3, Uk.1.4, Uk.1.5, Up.1.1 i MRs.1.3** – w budynkach z dachami o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 10°, lokalizowanych we frontach działek budowlanych obsługiwanych z odcinków dróg przyległych do terenu **ZP.1.1** lub we frontach działek budowlanych obsługiwanych z drogi przyległej do terenu **Uk.1.5** od południa, nakazuje się realizację dachów o układzie kalenicy głównej bryły dachu równoległym do tych dróg, przy czym wymóg ten nie dotyczy zabytków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.¹²

§26

2.0 Kozieniec

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Kozieniec**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **2.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.2.1 – 6, Uk.2.1, KS.2.1 – 2, R.2.1 – 7, LS.2.1 – 10** oraz **W.2.1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§27

3.0 Kacperków

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Kacperków**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **3.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.3.1 – 3, R.3.1 – 4** oraz **LS.3.1 – 6**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§28

4.0 Długie

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Długie**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **4.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.4.1 – 8, Up.4.1 – 2, Uk.4.1, R.4.1 – 7** oraz **LS.4.1 – 5**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§29

5.0 Grabowska Wola

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Grabowska Wola**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **5.0**, wyznacza się następujące tereny: **MRs.5.1 – 4, MR.5.1 – 4, Uk.5.1, R.5.1 – 5** oraz **LS.5.1 – 3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

¹² Ustalenie dodane zgodnie ze zmianą planu przyjętą uchwałą nr XXV.237.2014 Rady Gminy Potworów z dnia 29 maja 2014 r.

§30

6.0 Grabowa

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Grabowa**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **6.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.6.1 – 10, Up.6.1 – 2, Uk.6.1, NU.6.1, PS.6.1, KS.6.1, R.6.1 – 7, LS.6.1 – 4** oraz **W.6.1 – 2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§31

7.0 Łojków

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Łojków**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **7.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.7.1 – 3, KS.7.1, R.7.1 – 3** oraz **LS.7.1 – 2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§32

8.0 Rdzów

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Rdzów**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **8.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.8.1 – 7, Uk.8.1 – 2, PS.8.1, R.8.1 – 8, LS.8.1 – 5** oraz **W.8.1 – 3**.
2. Dla terenów: **MR.8.1 – 3, MR.8.5 – 7, Uk.8.1 – 2, PS.8.1, R.8.1 – 8, LS.8.1 – 5** oraz **W.8.1 – 3**, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, obowiązują tylko ustalenia ogólne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, a nie wymienionych w ust. 2, poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania jak następuje:
 - a) teren **MR.8.4** – na obszarach zawartych w obrębie strefy wyłączonej z zainwestowania w związku z lokalizacją projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują tymczasowe zasady zagospodarowania terenu, polegające na zakazie lokalizacji budynków i budowli przez okres 5 lat od dnia uchwalenia niniejszego planu.

§33

9.0 Mokrzec

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Mokrzec**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **9.0**, wyznacza się następujące tereny: **MRs.9.1 – 7, MR.9.1 – 8, Uk.9.1, PS.9.1, PE.9.1 – 2, R.9.1 – 7** oraz **LS.9.1 – 2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§34

10.0 Kolonia Rdzuchów

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Kolonia Rdzuchów**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **10.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.10.1 – 7, NO.10.1, ZP.10.1, R.10.1 – 5** oraz **LS.10.1 – 3**.
2. Dla terenów: **MR.10.1 – 3, MR.10.5 – 7, ZP.10.1, R.10.1 – 5** oraz **LS.10.1 – 3**, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, obowiązują tylko ustalenia ogólne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, a nie wymienionych w ust. 2, poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania jak następuje:

- a) teren **NO.10.1** – w ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w §16, ust. 2, dopuszcza się realizację zainwestowania pod funkcje produkcji pozarolniczej i składów; dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego za pomocą wyżej wymienionych funkcji na obszarze o powierzchni do 80% powierzchni terenu; zasady zagospodarowania terenu na tej jego części, na której realizowane mają być wyżej wymienione funkcje – jak w §15, ust 6;
- b) teren **MR.10.4** – dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego na obszarze o powierzchni większej niż 40% powierzchni terenu, pod warunkami określonymi w §11, ust 4.

§35

11.0 Wir

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Wir**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **11.0**, wyznacza się następujące tereny: **MRs.11.1 – 4, MR.11.1 – 12, Up.11.1 – 4, Uk.11.1 – 2, WZ.11.1, NU.11.1 - 2, PS.11.1, RPO.11.1, R.11.1 – 5** oraz **LS.11.1 – 3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§36

12.0 Marysin

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Marysin**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **12.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.12.1 – 2, Uk.12.1, R.12.1 – 4** oraz **W.12.1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§37

13.0 Sady

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Sady**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **13.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.13.1 – 4** oraz **R.13.1 – 4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

§38

14.0 Rdzuchów

2. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Rdzuchów**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **14.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.14.1 – 4, Up.14.1 – 2, Uk.14.1, UT.14.1, R.14.1 – 4** oraz **W.14.1**.
3. Dla terenów: **MR.14.1 – 2, Up.14.1 – 2, Uk.14.1** oraz **R.14.1 – 4**, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, obowiązują tylko ustalenia ogólne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, a nie wymienionych w ust. 2, poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania jak następuje:
 - a) teren **UT.14.1** – dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń piętrzących oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zbiornika wodnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym w rysunkach planu symbolem **W.14.1**;
 - b) tereny **MR.14.3** i **MR.14.4** – dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego na obszarze o powierzchni większej niż 40% powierzchni terenów, pod warunkami określonymi w §11, ust 4.

§39

15.0 Jamki

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Jamki**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **15.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.15.1 – 4**, **R.15.1 – 3** oraz **LS.15.1 – 5**.
2. Dla terenów: **R.15.1 – 3** oraz **LS.15.1 – 5**, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania, obowiązują tylko ustalenia ogólne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, a nie wymienionych w ust. 2, poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania jak następuje:
 - a) Tereny **MR.15.1 – 4** – dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego na obszarze o powierzchni większej niż 40% powierzchni terenów, pod warunkami określonymi w §11, ust 4.

§40

16.0 Dąbrowa Goszczewicka

1. Na obszarze jednostki strukturalnej sołectwa **Dąbrowa Goszczewicka**, oznaczonej w rysunkach planu numerem **16.0**, wyznacza się następujące tereny: **MR.16.1 – 2**, **R.16.1 – 2** oraz **LS.16.1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe i przejściowe

§41

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:
 - a) dla nieruchomości zlokalizowanych na obszarach oznaczonych w szczegółowym rysunku planu symbolami: A1 oraz odpowiednim oznaczeniem graficznym – 5%;
 - b) dla nieruchomości zlokalizowanych na obszarach oznaczonych w szczegółowym rysunku planu symbolami: A2 oraz odpowiednim oznaczeniem graficznym – 10%
2. W przypadku nieruchomości zlokalizowanych na obszarach, o których mowa w ust. 1., a których właściciele przekażą nieodpłatnie na rzecz gminy te ich części, które zostaną wydzielone pod drogi publiczne sieci lub urządzenia infrastruktury lub inne inwestycje celu publicznego, stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości obniża się do wartości 0%.

§42

1. Obowiązkiwanie ustaleń planu dotyczących stref wyłączonych z zabudowy oraz stref ograniczeń w zainwestowaniu, z zastrzeżeniem ust. 2, ogranicza się do czasu, w którym ustaną uwarunkowania powodujące ustalenie strefy, co w wypadku niniejszego planu oznacza zmianę lokalizacji, likwidację lub ostateczne wyłączenie z eksploatacji istniejących obiektów, urządzeń lub sieci, z których funkcjonowaniem związane jest istnienie ustalonych w niniejszym planie stref wyłączonych z zabudowy.
2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie obowiązują w przypadku stref wyłączonych z zabudowy oraz stref ograniczeń w zainwestowaniu określonych dla następujących obiektów i sieci projektowanych w niniejszym planie: projektowany gazociąg wysokoprężny, projektowana linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV, projektowane wysypisko odpadów stałych, zlokalizowane na terenie oznaczonym w rysunkach planu symbolem **NO.10.1**.

§43

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalone Uchwałą nr IV/9/88 Gminnej Rady Narodowej w Potworowie z dnia 13 listopada 1988 r., oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej w Potworowie, uchwalone Uchwałą nr VII/35/91 Rady Gminy w Potworowie z dnia 15 listopada 1991 r.

§44

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Potworów.

§45

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Potworów: