



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 2578

UCHWAŁA NR XXVIII.230.2018 RADY GMINY POTWORÓW

z dnia 12 lipca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/183/2013 Rady Gminy Potworów z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec, z późniejszymi zmianami, z późniejszymi zmianami, stwierdzając zgodność projektu niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r., Rada Gminy Potworów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I, wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na skutek jego wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Potworów. Rozstrzygnięcie Rady Gminy wraz wykazem nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do uchwały.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

3. Granice obszarów objętych planem określa się na załącznikach graficznych nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały, zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/183/2013 Rady Gminy Potworów z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec, z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary ani tereny górnicze;
- 2) udokumentowane złoża kopalin,
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty w załącznikach nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały

3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:

- 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
 - a) obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków,
 - b) rejonów lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
 - c) pomników przyrody;
 - 2) określenia klasyfikacji dróg publicznych innych niż gminne, ustalonej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

6. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne);
- 5) linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 7) granic obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) stref ochrony sanitarnej cmentarza;
- 9) stref ochronnych przewodów energetycznych;
- 10) stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych;
- 11) istniejących zadrzewień i zakrzewień do zachowania;
- 12) obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, w tym:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków
 - c) przebiegu zabytkowej alei lipowej;
- 13) wymiarowanie elementów rysunku planu.

7. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 powyżej mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

8. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów odrębnych, w tym m.in.:

- 1) zasad lokalizacji zabudowy określonych w przepisach techniczno-budowlanych, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zasad ochrony obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków określonych w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) zasad ochrony pomników przyrody określonych w aktach ustanawiających tą formę ochrony przyrody.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;

- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
 - c) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, na której, w sposób określony w ustaleniach planu, musi być usytuowany kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) funkcje lub rodzaj budynków, których obowiązująca linia zabudowy dotyczy,
 - b) rodzaj budowli, których obowiązująca linia zabudowy dotyczy;
- 14) **linia zabudowy realizowana na podstawie przepisów odrębnych** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, odpowiednio do wymagań przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu;
- 15) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 16) **granica boczna działki budowlanej** – granica posiadająca punkt wspólny z frontem przedmiotowej działki budowlanej;
- 17) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością** – mieszkanie:
 - a) osoby prowadzącej działalność,
 - b) osoby/osób zatrudnionych w ramach przedmiotowej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;

- 18) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 19) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 20) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 21) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 22) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 23) **kiosk** – parterowy budynek lub obiekt budowlany nie związany trwale z gruntem, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 30m²;
- 24) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 25) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 26) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
- 27) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 28) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 29) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** – obszar wyznaczony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, na którym obowiązują ustalone w planie ograniczenia w zainwestowaniu terenów;
- 30) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 31) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związana jednak z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tą działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
 - a) myjnie samochodowe,
 - b) stacje paliw, w tym stacje tankowania gazem,
 - c) warsztaty naprawy pojazdów i/lub maszyn rolniczych,
 - d) usługi logistyki i spedycji oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych,
 - e) stacje obsługi pojazdów,
 - f) sklepy całodobowe,
 - g) punkty gier losowych

- h) świetlne lub podświetlane tablice reklamowe o powierzchni przekraczającej 4m²,
- i) chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie nieprzekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;
- 32) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie inne niż zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej;
- 33) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów posiadające przynajmniej jedną z następujących cech:
- a) drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące w odpowiednich dla siebie siedliskach;
 - b) drzewa i krzewy gatunków pospolitych, cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia: □wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa – powyżej 200cm, □klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130cm, □dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarzab, wiaz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodla, magnolia – powyżej 51cm,
 - c) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych,
 - d) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;
- 3) tereny usługowo-mieszkaniowe – oznaczone symbolem **U/MN**;
- 4) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 5) teren usług turystyki – oznaczony symbolem **UT**;
- 6) teren usług – oznaczony symbolem **U**;
- 7) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem **UKK**;
- 8) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem **PU**;
- 9) teren składów i magazynów – oznaczone symbolem **PM**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 11) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone symbolem **RMM**;
- 12) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
- 13) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
- 14) tereny parków – oznaczone symbolem **ZP**;
- 15) tereny leśne – oznaczone symbolem **ZL**;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 17) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – oznaczony symbolem **K**;
- 18) teren infrastruktury technicznej wodociągów – oznaczony symbolem **W**;
- 19) teren placu – oznaczony symbolem **KPL**;
- 20) tereny parkingów - oznaczone symbolem **KP**;

- 21) tereny obsługi komunikacji drogowej – oznaczone symbolem **KDO**;
- 22) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
- a) **KDG** – dla dróg w klasie drogi głównej,
 - b) **KDZ** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej,
 - c) **KDL** – dla dróg w klasie drogi lokalnej,
 - d) **KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;
- 23) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.
3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) planu.
4. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, o ile zawarte w dziale III ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) tereny dróg gminnych oznaczone symbolami **KDD** i **KDL**;
 - 2) tereny usług publicznych oznaczone symbolami od **UP**;
 - 3) teren infrastruktury technicznej kanalizacji oznaczony symbolem **K**;
 - 4) teren infrastruktury technicznej wodociągów oznaczony symbolem **W**;
 - 5) teren placu oznaczony symbolem **KPL**;
 - 6) tereny parkingów - oznaczone symbolem **KP**;
 - 7) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**;
 - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **WS**.
2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:
- 1) drogi krajowej nr 48 – oznaczone symbolami **KDG.1, KDG.2, KDG.3, KDG.4, KDG.5, KDG.6 i KDG.7**;
 - 2) drogi wojewódzkiej nr 740 – oznaczone symbolami: **KDG.8 i KDG.9**;
 - 3) drogi wojewódzkiej nr 729 – oznaczone symbolem: **KDG.10 i KDG.11**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) kompozycja krajobrazowa obszaru, w szczególności zachowanie funkcji dominant krajobrazowych następujących obiektów:
 - a) kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Doroty (nr rej. 281/A z 01.03.1985 r.), o którym mowa w §9 ust. 1 pkt 1);
 - b) zabytkowego parku dworskiego (nr rej.: 302/A z dnia 12.09.1985 r.), o którym mowa w §9 ust. 1 pkt 1);
- 2) ekspozycja obiektów zabytkowych w strefie, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1);
- 3) układ urbanistyczny historycznego centrum miejscowości Potworów, w tym układ ciągów komunikacyjnych;
- 4) zabytkowa aleja lipowa w miejscowości gminnej Potworów.

2. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura zainwestowania;
- 2) funkcja i jakość obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w §12 ust. 1;
- 3) układ komunikacyjny zhierarchizowany z uwzględnieniem:
 - a) zabezpieczenia terenów pod poszerzenie pasów drogowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - b) sposobu zagospodarowania obsługiwanych terenów zainwestowania;
 - c) zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego w obrębie historycznego centrum miejscowości Potworów z wykorzystaniem rozwiązań uspokojenia ruchu odpowiednich dla istniejącej sieci dróg.

3. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się co następuje:

- 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą:
 - a) wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny,
 - b) poprzez przedłużenie zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków istniejących,
 - c) w granicy działki lub
 - d) w linii rozgraniczającej teren;
- 3) z zastrzeżeniem przepisu pkt 4) poniżej, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - a) gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
 - b) bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków: □sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m², □nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 3m, □nie wkraczają w wyznaczone w planie linie rozgraniczające drogi lub place;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz przepisu pkt 5) poniżej, na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się lokalizować nowe budynki o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenów, dla pozostałych budynków linie te stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) w przypadku uprzedniej lokalizacji na danej działce budowlanej budynku o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenu na obowiązującej linii zabudowy, dla drugiego i kolejnego budynku o ww. funkcji linie te stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) w przypadku linii zabudowy wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy wyłącznie: gzymsów, parapetów oraz okapów dachów o wysięgu nie większym niż 0,3m;
- 7) w przypadku działek budowlanych z granicami bocznymi tych działek usytuowanymi skośnie, pod kątem mniejszym niż 75° względem wyznaczonych w planie obowiązujących linii zabudowy - dopuszcza się lokalizację budynków na tych liniach także w układzie skośnym, w sposób określony w pkt 8) poniżej;
- 8) w przypadku lokalizacji zabudowy w układzie rzutu skośnym względem obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem warunków określonych w pkt 3), 4), 5) i 6) powyżej, na linii tej nakazuje się lokalizację najbliższego frontowi działki budowlanej narożnika zewnętrznych krawędzi rzutu budynku;
- 9) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy, docieplenia i/lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2) poniżej;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy oraz dopuszczeń określonych w ust. 3 pkt 3) powyżej.

5. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

6. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W obrębie obszaru objętego planem wskazuje się obiekt objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla którego zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów: pomnik przyrody ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 66 z dnia 24 października 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu przysuskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 7031) w postaci 7 dębów szypułkowych (*Quercus robur*), zlokalizowanych na terenie **ZP.2**.

2. Lokalizację obiektu, o którym mowa w ust. 1 powyżej uwzględniono na rysunku planu.

3. Postępowanie w przypadku prowadzenia robót budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od pnia drzew, o których mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony wyznaczonej na rysunku planu zabytkowej alei lipowej jako elementu krajobrazu kulturowego:

- 1) wycinkę drzew w alei dopuszcza się jedynie w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla ruchu drogowego, życia lub mienia ludzi, po wyczerpaniu innych środków z zakresu ich pielęgnacji;
- 2) zakaz radykalnej redukcji korony drzew poza cięciami mającym na celu zapobieganiu zagrożeniom, o których mowa w pkt. 1) powyżej i/lub wynikającymi z wad budowy lub chorób drzewostanu;
- 3) zakaz ingerencji w system korzeniowy drzew w odległości mniejszej niż trzykrotna średnica pnia danego drzewa;
- 4) nakazuje się zapełnienie luk po wyciętych drzewach rodzimymi gatunkami lipy.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii na podstawie przepisów odrębnych.

6. Zakazy lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń §21 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów, rzek i zbiorników wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu;

4) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

8. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) za wyjątkiem ewentualnego wybrania torfu z czasz budowanych lub remontowanych zbiorników wodnych zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) realizacja powierzchniowego odwodnienia terenów winna uwzględniać naturalne drogi spływu wód opadowych;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów, w tym zwłaszcza wartościowego drzewostanu, do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu zadrzewień i zakrzewień;
- 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady kształtowania rzeźby terenu i ochrony sieci hydrograficznej:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w granicach działek gruntu powierzchniowych wód publicznych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) prowadzenie robót budowlanych powodujących zmianę stosunków wodnych poza daną działką budowlaną, w tym wiążących się z makroniwelacją lub innymi zmianami ukształtowania terenu powodującymi spływ wód powierzchniowych, opadowych i/lub roztopowych w kierunku działek sąsiednich, przebudową rowów lub innych urządzeń melioracji wodnych, itp., dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym lub pozwoleniu na budowę;
- 3) rowy odwadniające w granicach działek budowlanych i ciągów komunikacyjnych nakazuje się utrzymywać w drożności, a wszelkich zmian ich ukształtowania dokonywać z uwzględnieniem wymogu określonego w pkt 2) powyżej;

10. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

11. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny usługowo-mieszkaniowe oznaczone symbolem **U/MN** oraz tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
- 5) tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP.1** i **UP.3** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych o ochronie zabytków podlegają następujące obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:

- 1) kościół parafialny pod wezwaniem św. Doroty, 1861-80 (nr rej. 281/A z 01.03.1985 r.), r. ul. Szkolna 1,
- 2) park dworski, XVIII (nr rej.: 302/A z dnia 19.07.1985 r.), ul. Osiedlowa 5,
- 3) karczma, 1 poł. XIX (nr rej. 391/A z 12.09.1988 r.), ul. Radomska 1.

2. Ewentualne: zmiana przeznaczenia, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w ust. 1, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Lokalizacje obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach niniejszego planu podlegają:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej, wyznaczona w sąsiedztwie zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków wymienionych w § 9 ust 1 pkt 1-3;
- 2) pozostałe, inne niż wymienione w § 9 ust. 1, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom mieszkalny z I ćw. XXw., 1942, nr ID 4624, ul. Starowiejska 19;
 - b) dom mieszkalny z I ćw. XXw., nr ID 4623, ul. Starowiejska 20;
 - c) dom mieszkalny z I ćw. XXw., 1940, nr ID 4622, ul. Starowiejska 2;
 - d) dom mieszkalny z I ćw. XXw., nr ID 4621, ul. Łódzka 14;
 - e) kuźnia w zespole dworskim z I poł. XIX w., nr ID 4619, działka nr ewid. 957/60;
 - f) spichlerz w zespole dworskim z XIX w., ID 4618, ul. Starowiejska 52;
 - g) chlewnie w zespole dworskim z XIX w., ID 4616, ul. Starowiejska 52A;
 - h) obory i stajnie w zespole dworskim z I poł. XIX w., ID 4613, działka nr ewid. 957/60;
 - i) dwór w zespole dworskim z końca XVIII w. i początku XIX w., ID 4610, ul. Osiedlowa 5;
 - j) poczta z początku XX w., ID 4609, ul. Łódzka 2;
 - k) dawny dom kierownika szkoły, ok. 1928 r., ID 4607, ul. Przysuska 10;
 - l) szkoła, ok. 1928, ID 4606, ul. Przysuska 10;
 - m) cmentarz rzymsko-katolicki, ID 4072, działka nr ewid. 1118;
 - n) krzyż murowany, 1887, ID 4071, działka nr ewid. 1110/2;
 - o) organistówka 1928, ID 4070, ul. Przysuska 6;
 - p) plebania z 4 ćw. XIX w., ID 4069, ul. Szkolna 1;
 - q) kapliczka Matki Boskiej w murze ogrodzenia kościelnego z końca IXI w., ID 4068, ul. Szkolna 1;
 - r) kapliczka w murze ogrodzenia kościelnego z końca XIX w., ID 4067, ul. Szkolna 1;
 - s) dom drewniany z I ćw. XX w., ID 4064, ul. Radomska 13;
 - t) dom murowany z IV ćw. XIX w., ID 4061, ul. Łódzka 8;
 - u) figura św. Jana w zespole dworskim z XIX w., działka nr ewid. 957/60;
 - v) krzyż murowany z 1903 r., ID 3707, obok Kozieniec 39.

2. Granice strefy oraz lokalizacje obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych o całkowitej wysokości przekraczającej 20 m od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i nadbudów budynków istniejących o wysokości zabudowy przekraczającej 12 m;

- 3) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów gatunków mogących osiągnąć wysokość większą niż 5 m w promieniu mniejszym niż 50 m od obrysu rzutu kościoła parafialnego pod wezwaniem Św. Doroty w Potworowie;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3) powyżej, nie dotyczy nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony cmentarza na terenie **ZC**.

4. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie obiektu oraz jego otoczenia z uwzględnieniem:
 - a) zachowania lub poprawy ekspozycji zabytków od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów,
 - b) zachowania oryginalnego detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych elewacji budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
- 2) zakazuje się:
 - a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków z zachowanym oryginalnym detalem i/lub materiałem elewacyjnym (ze względu na ochronę wystroju architektonicznego i materiału elewacji),
 - b) instalowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania i/lub remont budynków celem podniesienia standardów ich użytkowania lub dostosowania do wymogów przepisów techniczno-budowlanych - pod warunkiem zachowania charakterystycznych elementów stylu i formy architektonicznej,
 - b) przebudowę budynków w złym stanie technicznym – pod warunkiem utrzymania linii zabudowy od strony drogi obsługującej oraz zachowania lub odtworzenia gabarytów, form architektonicznych i detalu budynku przebudowywanego,
 - c) przeniesienie kapliczek przydrożnych pod warunkiem zlokalizowania ich z zachowaniem ekspozycji od strony publicznie dostępnych dróg i/lub placów.

§ 11. 1. Na rysunku planu wskazuje się rejon lokalizacji zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: ślad osadniczy, osada, AZP 72-63/1.

2. Postępowanie w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanym na rysunku planu rejonie lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Postępowanie w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem poza rejonem lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”, obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy są:

- 1) ulice i plac na terenach jak następuje: **KDG.4, KDG.5, KDG.8, KDG.10, KDZ.3 i KPL**;
- 2) działki lub części działek przyległe do terenów o których mowa w pkt 1) powyżej, i/lub eksponowane w ich kierunku.

2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 powyżej, określa się na rysunku planu.

3. Naprawy i uzupełnienia nawierzchni ulic i placu, o których mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, nakazuje się dokonywać z użyciem materiałów odpowiadających materiałom, z których pierwotnie wykonana była nawierzchnia naprawiana.

4. W obrębie obszarów, o których mowa w ust. 1 powyżej, nakazuje się kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) obniżanie krawężników do poziomu jezdni przy przejściach dla pieszych innych niż wyniesione;
- 2) stosowanie łagodnego spadku chodnika (maksimum 5°) przy zejściach na przejście dla pieszych inne niż wyniesione;
- 3) w przypadku ukształtowania nawierzchni placów z różnicą poziomów pokonywaną schodami - budowę pochylni przy schodach, celem umożliwienia swobodnego wjazdu i zjazdu osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 5) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 6) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
zabudowa zagrodowa	pokoje gościnne w gospodarstwach agroturystycznych	1 pokój noclegowy/apartament	1
zabudowa letniskowa			
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi mieszkalnictwa zbiorowego	internaty, schroniska młodzieżowe	10 pokoi noclegowych	1
	hotele pracownicze	1 pokój noclegowy	0,4
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m ²	100 m ² pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	dyskoteki, kluby muzyczne, salony gier	100 m ² pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja bezpieczeństwo publiczne i obronność	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3

biura łączność i telekomunikacja	remizy, posterunki policji	100 m ² pow. użytkowej	1
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m ² pow. użytkowej	1,5
usługi kultu religijnego	kościół, kaplice	1 000 m ² pow. użytkowej	8
kultura	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	1
	amfiteatry	100 miejsc siedzących	5
	muzea	1 000 m ² pow. wystawienniczej w budynkach	16 + 0,3 m. p. dla autokarów
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4
	baseny, kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widzów nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe, kręgielnie	100 m ² pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo- wychowawcze	szkoły gminne	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	szkoły ponadgminne	1 pomieszczenie do nauki	1,0
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m ² pow. składowej	1,5
	hurtownie typu cash and carry, markety budowlane	1 000 m ² pow. użytkowej	15
produkcja przemysłowa produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
obsługa komunikacji drogowej	stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	2
	stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	5
	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
obsługa produkcji rolnej i leśnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m ² pow. obiektu	5

2. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) działek budowlanych w obrębie strefy, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1);
- 3) działek budowlanych w obrębie terenów usługowo-mieszkaniowych, oznaczonych symbolem **U/MN**;
- 4) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m²;
- 5) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²;

6) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami produkcyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej 100m².

3. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

4. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe, jak: zatoki parkingowe, parkingi przydomowe i osiedlowe, winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieganych;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

§ 14. Ustala się maksymalne wysokości: budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m, słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m, pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2) i 3) powyżej): 20m.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 3 poniżej, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jak następuje:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz wielorodzinną: 450m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m²,
 - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m²,
 - d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 300m²,
 - e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 800m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;

3) minimalna szerokość frontów działek:

- a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz wielorodzinną: 18m,
- b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 13m,
- c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 6m,
- d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 12m,
- e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 18m.

3. Zasady, o których mowa w ust. 2 powyżej, nie dotyczą terenów rolnych i leśnych, oznaczonych symbolami odpowiednio: **RM**, **PR**, **WS** i **LS**, dla których scaleń i podziałów nie dokonuje się.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Na obszarze objętym niniejszym planie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w części w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice” i nr 413 „Szydłowiec-Goszczewice” gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 24 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 99, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.

3. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w części obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (kod PLRW RW200017252499 "Wiązownica"), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024).

4. Zasady zagospodarowania terenu w obrębie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody na terenie oznaczonego symbolem **W** – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. W strefach ochronnych przewodu energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zakazuje się lokalizacji:

- 1) zabudowań mieszkalnych,
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności,
- 3) zakładów żywienia zbiorowego,
- 4) zakładów przechowujących artykuły żywności oraz
- 5) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, nakazuje się podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

4. W obrębie wskazanych na rysunku planu stref lokalizacji urządzeń melioracyjnych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przy zainwestowaniu terenów nakazuje się uwzględniać lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ewentualną lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego zlokalizowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych, a w razie kolizji planowanego zainwestowania z tymi urządzeniami - pod warunkiem wykonywania przebudowy tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający ich niezakłócone funkcjonowanie poza terenem inwestycji.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się docelowe powiązania za pomocą:

- 1) drogi krajowej nr 48;
- 2) dróg wojewódzkich nr: 729 i 740;
- 3) dróg powiatowych nr: 3312W, 3314W, 3326W, 3327W i 3329W.

2. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice i drogi w klasie dróg głównych "G", zbiorczych „Z” i lokalnych „L”.

3. W obrębie linii rozgraniczających drogi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 powyżej, dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji tj. przystanków komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych, parkingów.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KDG** – drogi w klasie "G" (główne)
- 2) **KDZ** – drogi w klasie „Z” (zbiorcze),
- 3) **KDL** – drogi w klasie „L” (lokalne),
- 4) **KDD** – drogi w klasie „D” (dojazdowe),
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) dla terenów od **KDD.1** do **KDD.18**:

- a) kategoria: drogi gminne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowe tereny, nie mniejsza niż 10 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
- f) zakazuje się realizacji skrzyżowań umożliwiających przejazd pomiędzy drogami **KDD.5**, **KDD.6** i **KDD.7**, a drogą **KDG.6**;

- 2) dla terenów: **KDL.3** i **KDL.4**:

- a) kategoria: drogi gminne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren danej drogi, nie mniejsza niż 12 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3) dla terenów: **KDL.1, KDL.2, KDL.5, KDL.6 i KDL.7:**

a) kategoria: drogi powiatowe,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 12 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) dla terenów: **KDZ.1, KDZ.2, KDZ.4, KDZ.5 i KDZ.6:**

a) kategoria: drogi powiatowe,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 20 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) dla terenu **KDZ.3:**

a) kategoria: droga powiatowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 20 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

f) obowiązują ustalenia §12 w zakresie zasad zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej;

6) dla terenu: **KDG.10:**

a) kategoria: droga wojewódzka,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 25 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

f) obowiązują ustalenia §12 w zakresie zasad zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej;

7) dla terenu: **KDG.11:**

a) kategoria: droga wojewódzka,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 25 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

8) dla terenu: **KDG.8:**

a) kategoria: droga wojewódzka,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 25 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- f) obowiązują ustalenia §12 w zakresie zasad zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej;

9) dla terenu: **KDG.9:**

- a) kategoria: droga wojewódzka;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 25 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

10) dla terenów: **KDG.4 i KDG.5:**

- a) kategoria: droga krajowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających tereny przedmiotowych dróg, nie mniejsza niż 25 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- f) obowiązują ustalenia §12 w zakresie zasad zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej;

11) dla terenów: **KDG.1, KDG.2, KDG.3, KDG.6 i KDG.7:**

- a) kategoria: droga krajowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających tereny przedmiotowych dróg, nie mniejsza niż 25 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

4. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowych lokalizacji obiektów kultu religijnego w postaci kapliczek, a także zmianę ich lokalizacji celem poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych w dotychczasowych granicach pasów drogowych.

5. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: drogi wewnętrzne – polne i/lub osiedlowe (obsługujące tereny zainwestowania);
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 4) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i urządzeń melioracji wodnych.

§ 21. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:

- 1) zakazuje się realizacji sieci i urządzeń infrastruktury na terenach leśnych, oznaczonych symbolami **ZL**);
- 2) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami **RM**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji.

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować bezpieczne odległości od tych sieci i urządzeń, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania, z zastrzeżeniem przepisów pkt 3) poniżej, nakazuje się realizować z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø40 oraz z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych; na sieciach o mniejszych średnicach projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 3) budowę nowych oraz użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby:
 - a) obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
 - b) istniejących obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu zwodociągowania danej działki budowlanej.
- 4) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza na terenie **ZC**.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 4) poniżej: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) i 5) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych zagospodarowania terenów: **KDO.1-3, PU.1-2, RM.7-10, RM.12-16, RM.17, RM.19-21, RMM.1-21, RMM.27, RMM.31-54, RMM.61, U/MN.14, UP.1** oraz części terenów **RM.17 i RMM.53**, pozostających poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych;
- 5) na terenach niewymienionych w pkt 4) powyżej, budowę nowych oraz użytkowanie istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe oraz oczyszczalni indywidualnych dopuszcza się na potrzeby:
 - a) obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
 - b) obiektów w zabudowie mieszkaniowej, letniskowej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu skanalizowania danej działki budowlanej.
- 6) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 7) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni indywidualnych obsługujących zainwestowanie w zabudowie usługowej i/lub produkcyjnej dopuszcza się do ziemi, za pomocą rozsączkowania i/lub do wykonanych na ten cel zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 8) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych;
- 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) w ramach rozbudowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji o mocy nieprzekraczającej 100kW, a w przypadku instalacji ogniw fotowoltaicznych na terenach, na których ustala się przeznaczenie uzupełniające w postaci funkcji elektroenergetyki OZE – bez ww. limitu mocy;
- 3) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 4) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
- 5) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.
9. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- § 22.** 1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

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

- § 23.** 1. Dla terenów dróg, o których mowa w §19 i §20, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.
2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

- § 24.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **MN.1** do **MN.3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne,
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków: ☐ zostanie ono zrealizowane po uprzedniej lub przy jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, ☐ wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 13 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia i/lub na odcinku pasa drogowego przyległej drogi obsługującej o długości odpowiadającej szerokości frontu danej działki budowlanej, po tej samej stronie ww. drogi co ta działka;

- b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci biur, usług zdrowia, usług pielęgnacyjnych dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych;
- c) realizację funkcji handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się: ☐ w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych lub ☐ w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100m², pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;
- d) realizację funkcji usług turystyki dopuszcza się w postaci pokoiów gościnnych w budynkach mieszkalnych;
- e) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych oraz przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej;

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m² dopuszcza się realizację: ☐ dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°, ☐ dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo-mieszkaniowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²;
- 3) rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować równolegle do linii zabudowy wyznaczonych dla danej działki budowlanej od strony drogi obsługującej;
- 4) w przypadku zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m;
 - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej;
 - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych;
 - d) sytuowanie budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna – 1;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość budynków: 10m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m²,
 - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m².
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDD.5, KDD.6 i KDD.7**.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.
- § 25. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW.1 i MW.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) usługi oświatowo-wychowawcze (w postaci świetlic lub szkół tematycznych),
 - c) kultura (w postaci klubów tematycznych lub bibliotek),
 - d) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a), b) i c) powyżej, dopuszcza się przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - a) będą realizowane przy uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danym terenie;
 - b) będą realizowane w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych,
 - c) będą realizowane na powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200m²;
 - 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy płaskie lub
 - b) strome jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 25° lub
 - c) dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).
 - 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) sytuowanie budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: maksimum 65m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDW.5**, **KDD.12** i **KDD.13**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 26.1. Wyznacza się tereny usługowo-mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **U/MN.1** do **U/MN.14**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji),
 - c) produkcja drobna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży do 300m²,
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- 2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy płaskie lub
 - b) strome jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w do 25° lub
 - c) dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, w tym odpowiednich zasad lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 2,5;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - 1%,
 - b) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - 25%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymogami przepisów odrębnych;
 - d) maksymalna wysokość budynków: 12m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **UP.1** do **UP.3**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi oświatowo-wychowawcze (szkoły, przedszkola, świetlice),
 - b) administracja,
 - c) bezpieczeństwo publiczne (w postaci placówek straży lub policji),
 - d) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
 - e) opieka społeczna i socjalna,

f) kultura;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) sport i rekreacja;

b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) realizację funkcji usług dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie podstawowe, na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m² w obrębie danego terenu;

2) geometria dachów nowych budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

a) minimalna - 0,1,

b) maksymalna – 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - 1%,

b) poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - 25%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,

b) maksymalna budynków: □ w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - nie większa niż 10m, □ poza strefą ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 1 pkt 1) - nie większa niż 15m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) terenu **UP.1** – z drogi publicznej **KDL.1**;

2) terenu **UP.2** – z drogi publicznej **KDG.8** i za pośrednictwem dróg wewnętrznych realizujących przeznaczenie terenu **KPL**;

3) terenu **UP.3** – z drogi publicznej **KDZ.4** i za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.6**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP.4**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: parking;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów nowych budynków:

a) dachy płaskie lub

b) strome jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w do 25° lub

c) dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

2) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

a) minimalna - 0,02,

b) maksymalna - 0,7;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 90m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi publicznej **KDD.13** i/lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.7**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 29. 1. Wyznacza się teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi komercyjne,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację funkcji gastronomii i rozrywki, usług pielęgnacyjnych oraz usług zdrowia dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na przedmiotowym terenie;

b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;

2) geometria dachów nowych budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

b) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi publicznej **KDD.13**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 20%.

§ 30. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,
 - b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczających 400m²;
 - b) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
 - c) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem: □zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, bez względu na powierzchnię zabudowy, □parkingów lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych, bez względu na ich powierzchnię użytkową;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m;

b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) z przyległej drogi **KDG.3**;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 31. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKK**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom kultu religijnego;

b) kultura;

c) opieka społeczna i socjalna;

d) usługi oświatowo-wychowawcze.

3. Dla terenu, o który mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na przedmiotowym terenie;

2) geometria dachów nowych budynków: dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

a) minimalna - 0,03,

b) maksymalna - 0,6;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 15m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) z przyległych dróg publicznych **KDG.10** i **KDZ.3**;

2) dopuszcza się skomunikowanie terenu poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **PU.1**, **PU.2**, **PU.5** i **PU.6**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) produkcja drobna,
- c) składy i magazyny,
- d) usługi komercyjne,
- e) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),
- f) gospodarowanie odpadami (w postaci punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji demontażu pojazdów i punktów skupu surowców wtórnych),
- g) obsługa komunikacji drogowej,
- h) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych);

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) realizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
 - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) terenów **PU.1** i **PU.2** – z drogi publicznej **KDG.3**;

2) terenów **PU.5** i **PU.6** – za pośrednictwem wewnętrznej **KDD.12**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PU.3** i **PU.4**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) produkcja drobna,
- c) składy i magazyny,
- d) usługi komercyjne,
- e) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),
- f) gospodarowanie odpadami (w postaci punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji demontażu pojazdów i punktów skupu surowców wtórnych),
- g) obsługa komunikacji drogowej,

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

2) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

- a) minimalna - 0,02,
- b) maksymalna - 0,8;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) z dróg publicznych **KDG.6** i **KDL.4**;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 34. 1. Wyznacza się teren składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PM**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) składy i magazyny,
- b) obsługa komunikacji drogowej,
- c) usługi komercyjne w postaci handlu hurtowego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- c) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;
- d) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

2) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

- a) minimalna - 0,02,
- b) maksymalna - 0,4;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi **KDG.6**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM.1** do **RM.22**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) uprawy szklarniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych),
- b) obsługa produkcji rolnej,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- b) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nie przekraczającej: □20 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP, □10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP, □2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;
- c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
 - d) maksymalna wysokość budynków: □ w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, □ w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RMM.1** do **RMM.61**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),
 - c) obsługa produkcji rolnej,
 - d) produkcja drobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) uprawy szklarniowe,
 - b) składy i magazyny,
 - c) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych);

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
 - b) zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i hodowli zwierząt futerkowych;

- c) realizację funkcji usług i/lub produkcji drobnej dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków: □ zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m² dla danej działki budowlanej; □ wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 13 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;
- d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;

- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
- c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
- d) maksymalna wysokość budynków: □ w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, □ w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m²,
- b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m²,
- c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m².

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **PR.1** do **PR.5**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) pola uprawne i sady,
- b) łąki i pastwiska,
- c) uprawy szklarniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) zieleń nieurządzona,
- c) lasy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- b) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych;
- c) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI.

2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) za pomocą zjazdów indywidualnych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych lub

- 2) za pośrednictwem wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się terenów poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 38. 1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) zieleń: urządzona, izolacyjna,
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w postaci części grzebalnych, kolumbariów i/lub katakumb;
 - b) dopuszcza się realizację budynków wyłącznie o funkcji: zaplecza technicznego i/lub administracyjno-gospodarczego cmentarza, kaplic, grobowców, domu przedpogrzebowego, kostnicy i/lub szaletu;
 - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń metalowych - ażurowych albo ogrodzeń pełnych: ceglanych, betonowych, kamiennych, z okładziną kamienną lub tynkowanych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem powiększenia ww. wysokości do 4 m, wynikającego z różnicy poziomów terenu wzdłuż przebiegu ogrodzenia; dopuszcza się realizację kolumbariów w ogrodzeniu cmentarza;
 - 2) geometria dachów:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 12m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem dróg realizujących przeznaczenie terenów **KPL** i **KP.1**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 39. 1. Wyznacza się teren parku, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi turystyki,
 - b) sport i rekreacja,
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych;
 - b) dopuszcza się rekonstrukcje obiektów dawnego założenia dworsko-parkowego;
- 2) geometria dachów:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna – 0,1;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi publicznej **KDD.13.**

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 40. 1. Wyznacza się teren parku, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.2.**

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi turystyki,
 - b) sport i rekreacja,
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się wyłącznie w postaci obiektów małej architektury parkowej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy budynkami,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.6**.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** do **ZL.4**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych lub
- 2) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **WS.1** do **WS.8**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, rowy, kanały;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieków a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem: ☐ budowli przeciwpowodziowych, ☐ budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za wyznaczonych na rysunku planu przyległych dróg publicznych i/lub
- 2) za pośrednictwem wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 43. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: odprowadzanie ścieków (przepompownia ścieków);

2) przeznaczenie uzupełniające: elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna – 0,5;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: maksimum 10m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 7m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDD.12.**

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 44. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **W**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) zasady zagospodarowania w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody zawartej w obrębie przedmiotowego terenu - określone w przepisach odrębnych;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: maksimum 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi publicznej **KDD.7**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 45. 1. Wyznacza się teren placu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KPL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny plac;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) publicznie dostępne drogi wewnętrzne,

b) zieleń: urządzona, izolacyjna,

c) parkingi,

d) sport i rekreacja.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) realizację funkcji sportu i rekreacja dopuszcza się w postaci urządzeń rekreacyjnych i placu zabaw dla dzieci;

2) zakaz zabudowy budynkami;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pomocą dróg wewnętrznych realizujących przeznaczenie terenu.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP.1** i **KP.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające: handel detaliczny.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie w kioskach o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60m² dla każdego terenu z osobna lub za pomocą urządzeń tymczasowych.

2) geometria dachów nowych budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,15;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji: nie większa niż 7m,

b) maksymalna wysokość budynków: 4m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) teren **KP.1** - za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych na terenie **KPL**;

2) teren **KP.2** - za pomocą zjazdów publicznych z przyległych dróg publicznych **KDG.10** i/lub **KDZ.3**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDO.1** do **KDO.5**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji drogowej.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi,

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,

c) usługi komercyjne,

d) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),

e) składy i magazyny.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się pod warunkiem, że zostanie ono zrealizowane po uprzedniej lub przy jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danym terenie,

b) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczających 400m²,

c) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

d) realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;

2) geometria dachów nowych budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;

c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,6;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 10m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) za pomocą zjazdów publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

§ 49. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

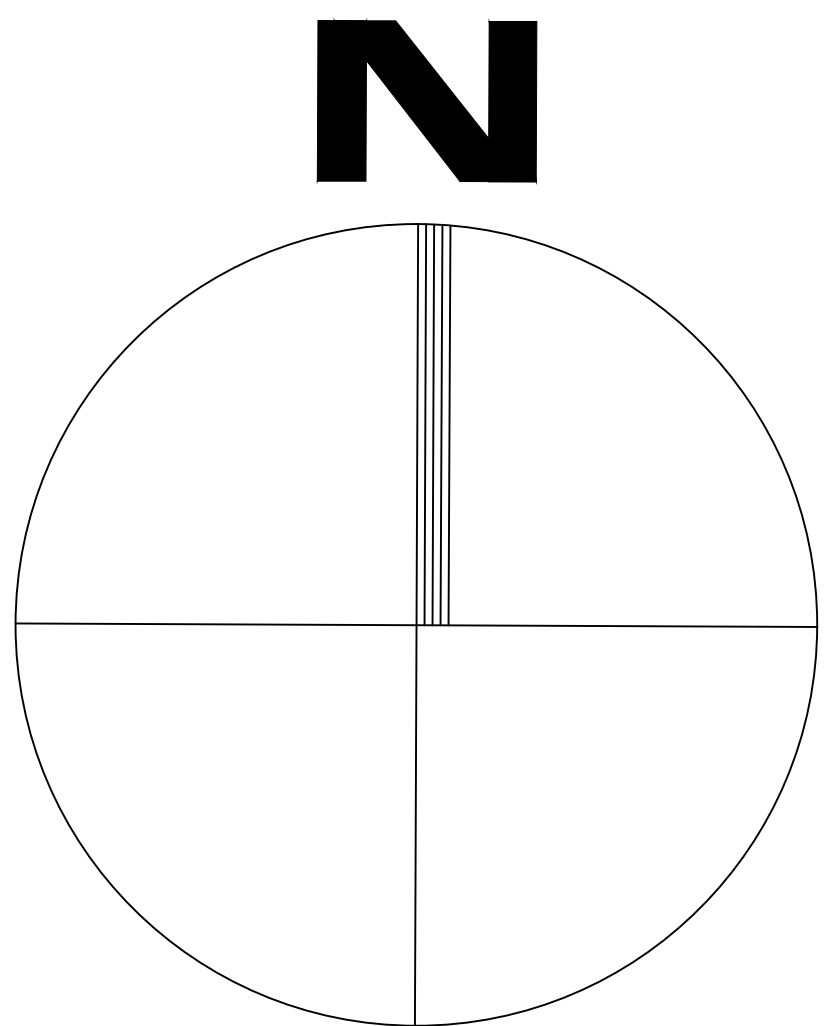
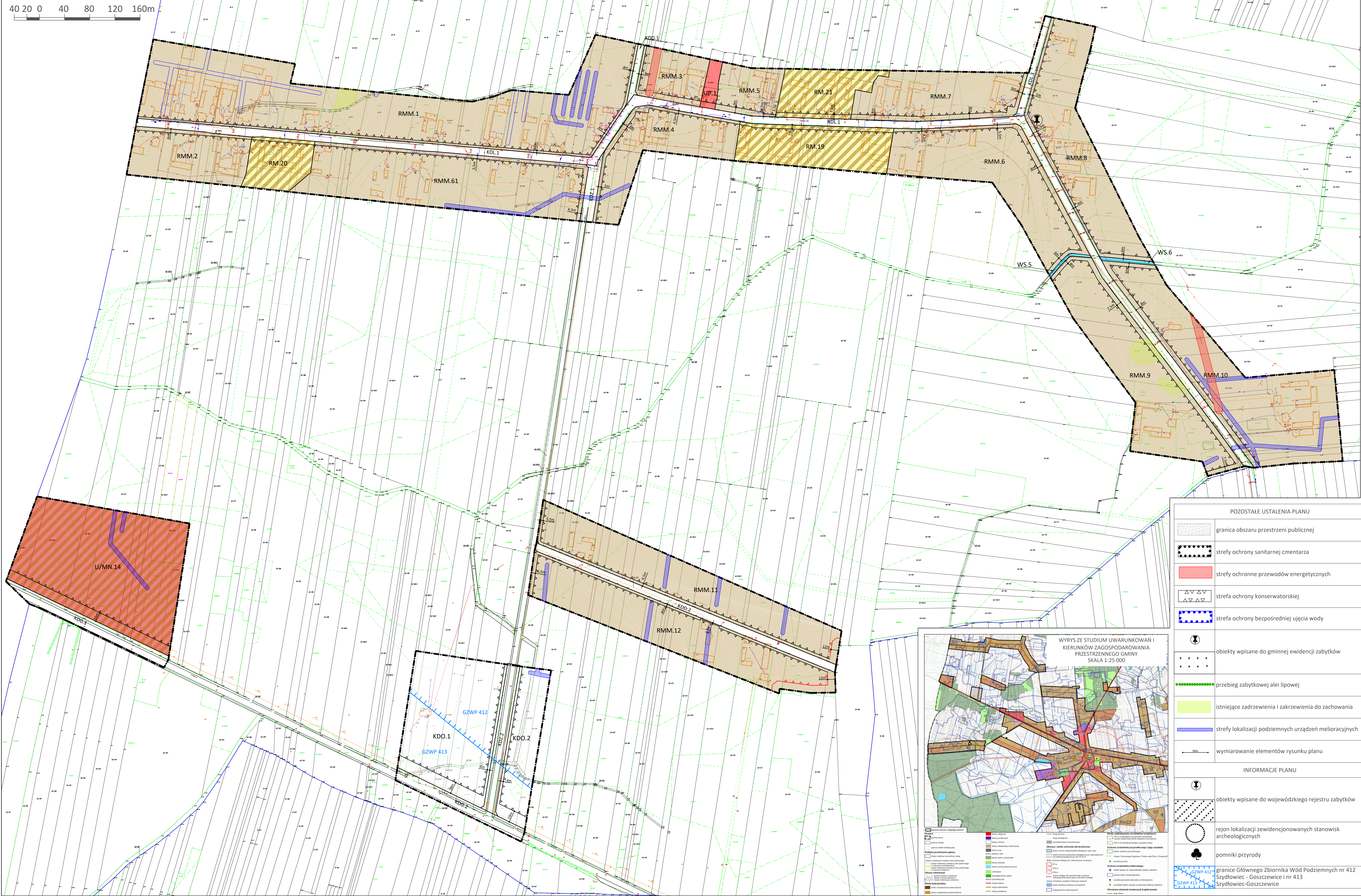
Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Milczarski

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1A DO UCHWAŁY
NR XXVIII.230.2018 RADY GMINY POTWORÓW
Z DNIA 12 lipca 2018 r.
SKALA 1 : 2 000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW KONTYNUACJI I
ROZWOJU ZABUDOWY W GRANICACH SOŁECTW: POTWORÓW, ŁOJKÓW I KOZIENIEC - ETAP I

40 20 0 40 80 120 160m



LEGENDA
UTALENIENIA PLANU

OZNACZENIE	OPIS
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny

PRZEZNACZENIE TERENU	
MN.1-3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW.1-2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RMM.1-61	tereny osadnictwa wiejskiego
U/MN.1-14	tereny usługowo-mieszkaniowe
UP.1-4	tereny usług publicznych
UT	teren usług turystyki
U	teren usług
UKK	teren usług kultu religijnego
PU.1-6	tereny produkcyjno-usługowe
PM	tereny składów i magazynów
RM.1-22	tereny zabudowy zagrodowej
PR.1-5	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
ZC	teren cmentarza
ZP.1-2	tereny parków
ZL.1-4	tereny leśne
WS.1-8	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
K	teren infrastruktury technicznej kanalizacji
W	teren infrastruktury technicznej wodociągów
KPL	teren placu
KP.1-2	tereny parkingów
KDO.1-5	tereny obsługi komunikacji drogowej
KDG.1-11	tereny dróg publicznych w klasie drogi głównej
KDZ.1-6	tereny dróg publicznych w klasie drogi zbiorczej
KDL.1-7	tereny dróg publicznych w klasie drogi lokalnej
KDO.1-18	tereny dróg publicznych w klasie drogi dojazdowej
KDW.1-9	tereny dróg wewnętrznych

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU

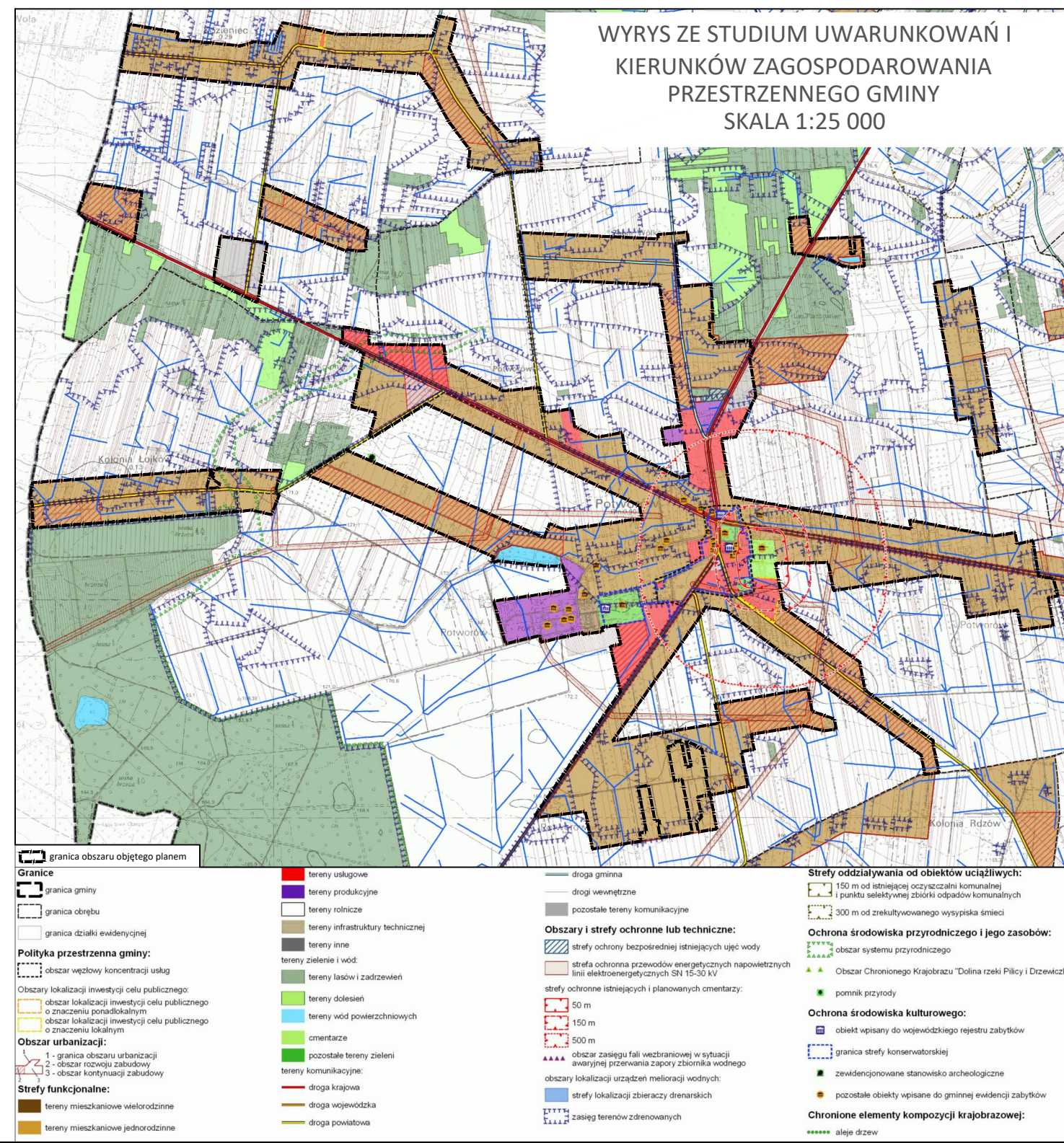
	granica obszaru przestrzeni publicznej
	strefy ochrony sanitarnej cmentarza
	strefy ochronne przewodów energetycznych
	strefa ochrony konserwatorskiej
	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	objekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	przebieg zabytkowej alei lipowej
	istniejące zadrzewienia i zakrzewienia do zachowania
	strefy lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych
	wymiarowanie elementów rysunku planu

INFORMACJE PLANU

	objekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
	rejon lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
	pomniki przyrody
	granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 Szydłowiec - Goszczewice i nr 413 Szydłowiec-Goszczewice

LINIE ZABUDOWY

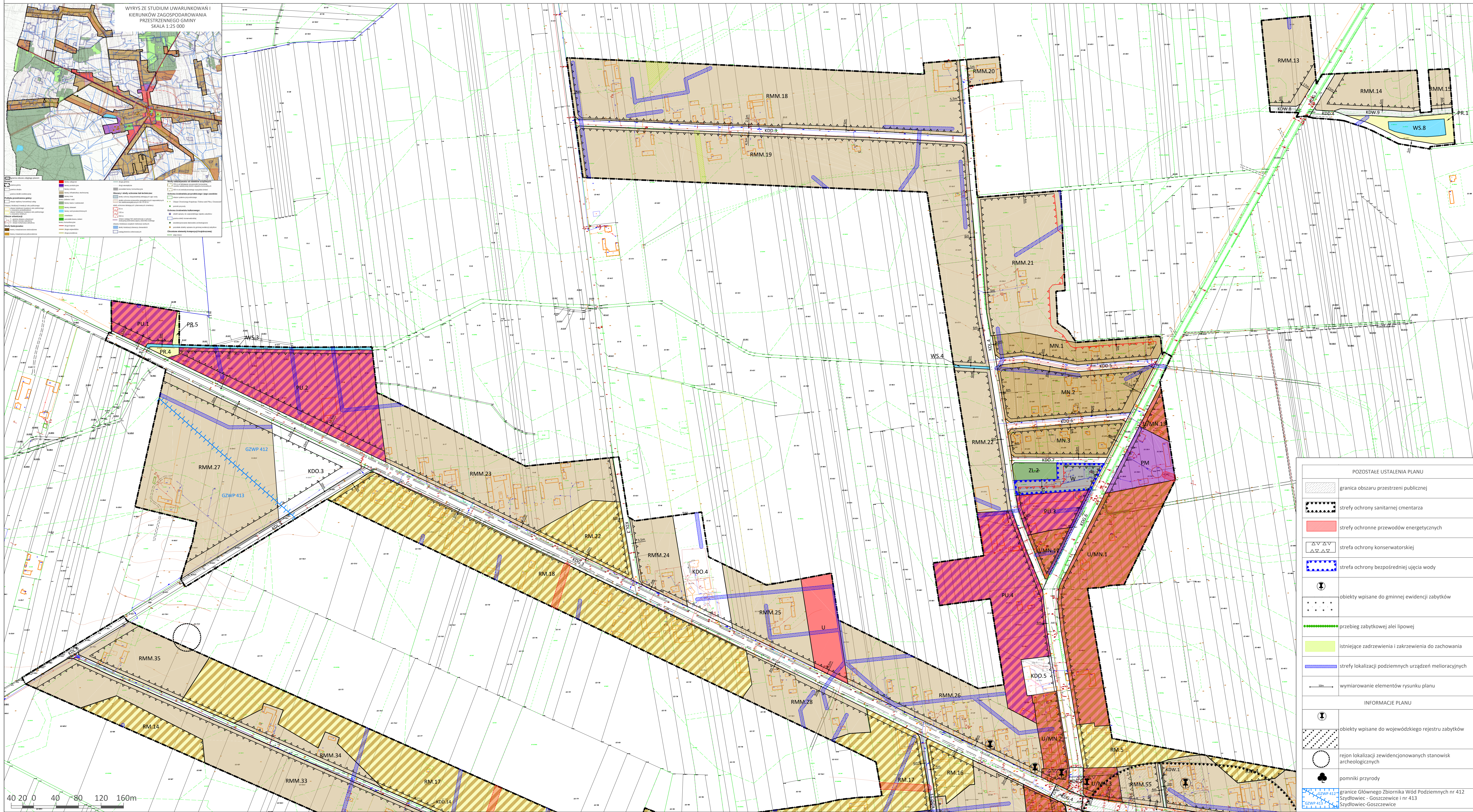
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczające linie zabudowy
	linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych
	punkty zmiany rodzaju linii zabudowy



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1B DO UCHWAŁY
NR XXVIII.230.2018 RADY GMINY POTWORÓW
Z DNIA 12 lipca 2018 r.
SKALA 1 : 2 000

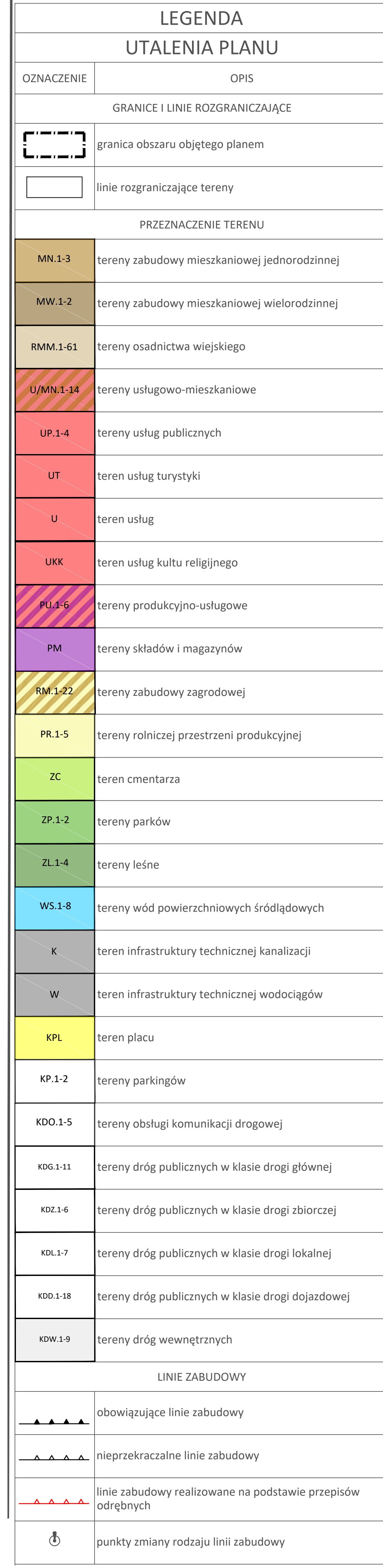
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW KONTYNUACJI
I ROZWOJU ZABUDOWY W GRANICACH SOŁECTW: POTWORÓW, ŁOJKÓW I KOZIENIEC - ETAP I

N



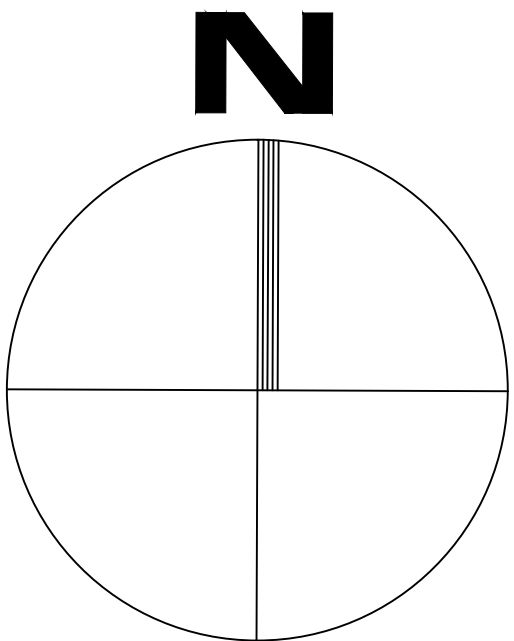
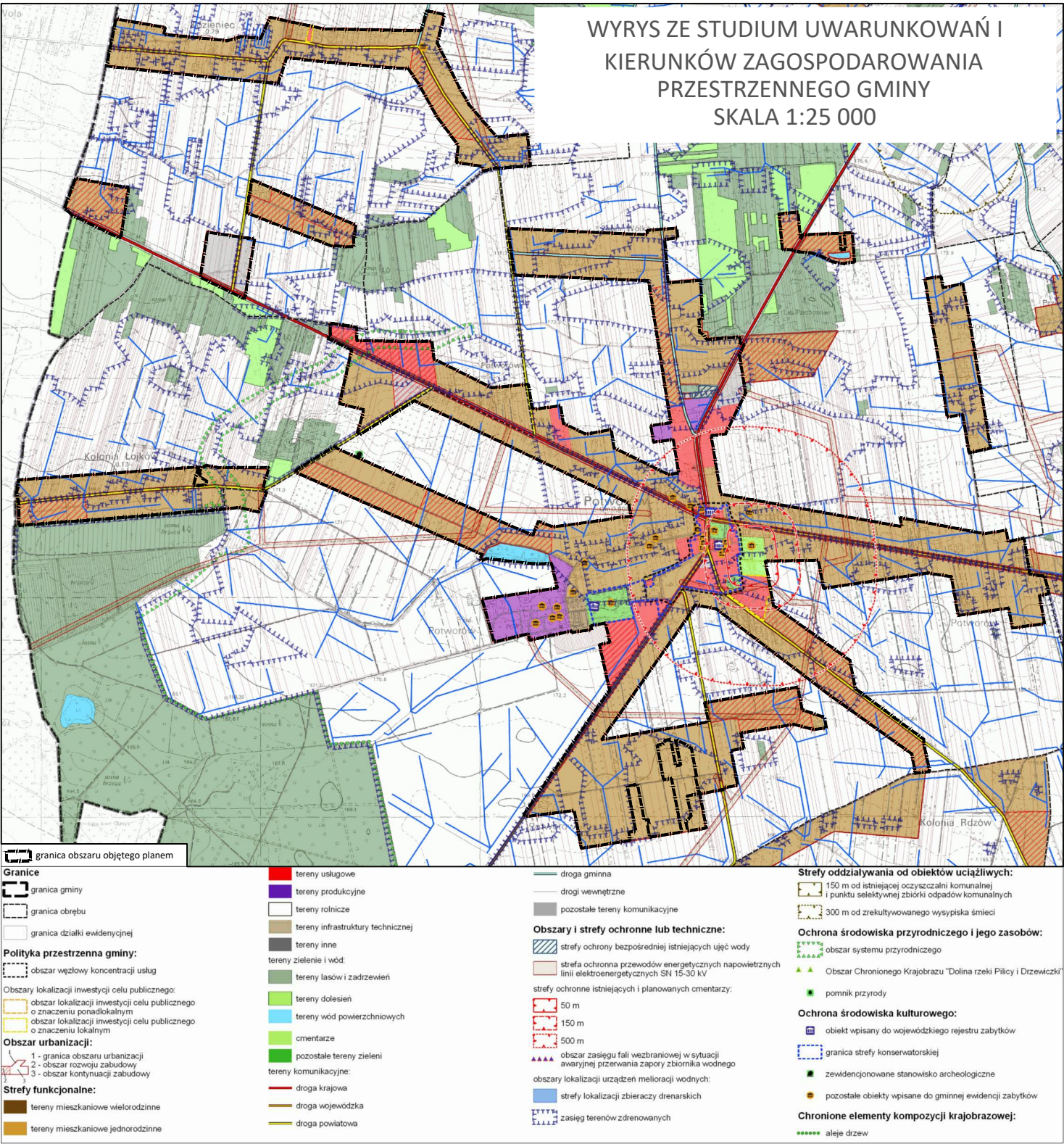
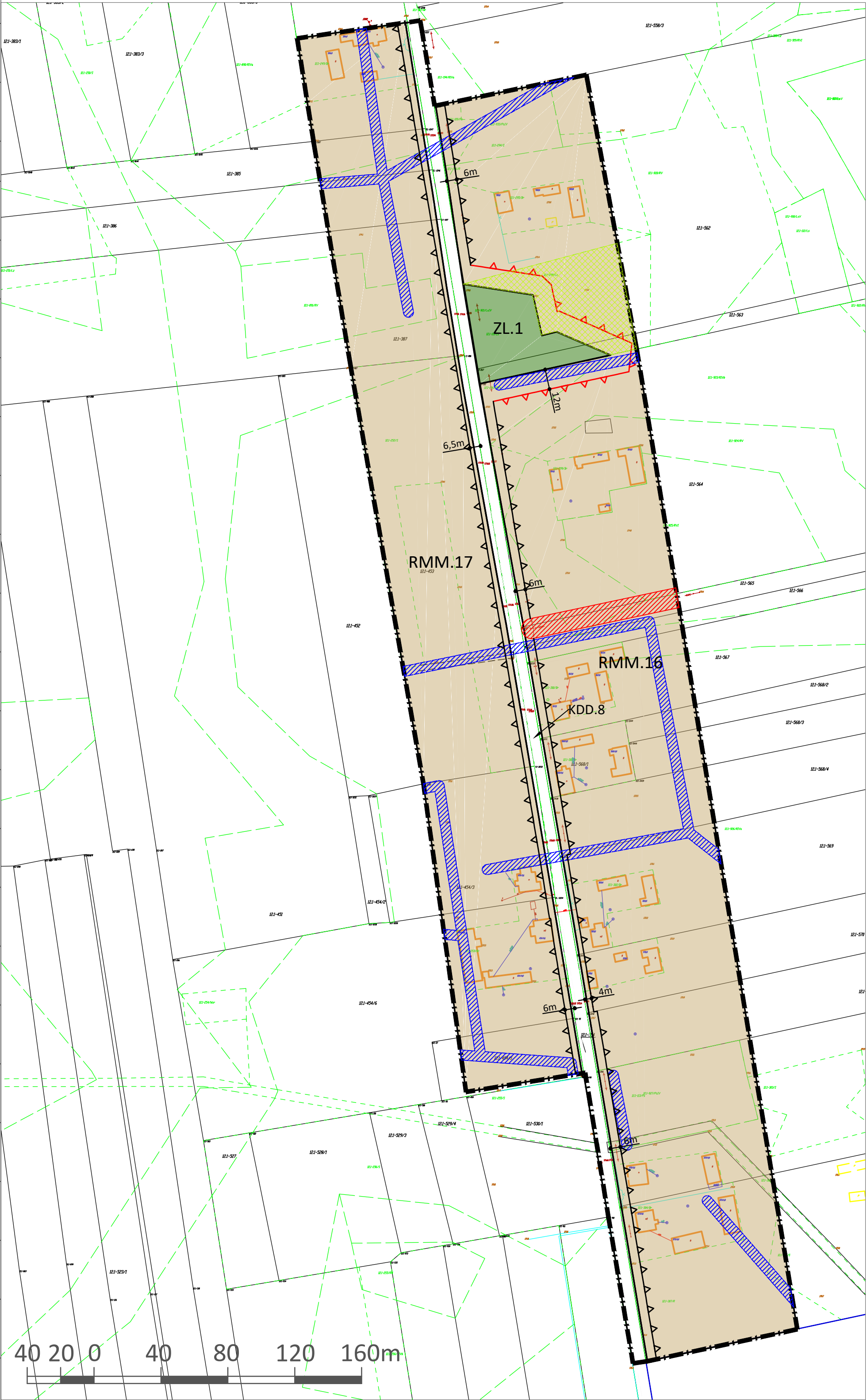
LEGENDA	
UTALENIA PLANU	
OZNACZENIE	OPIS
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny
PRZYZNACZENIE TERENU	
MN.1-3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW.1-2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RMM.1-61	tereny osadnictwa wiejskiego
U/MN.1-14	tereny usługowo-mieszkaniowe
UP.1-4	tereny usług publicznych
UT	teren usług turystyki
U	teren usług
UKK	teren usług kultu religijnego
PU.1-6	tereny produkcyjno-usługowe
PM	tereny składów i magazynów
RM.1-22	tereny zabudowy zagrodowej
PR.1-5	tereny rolnicze przestrzeni produkcyjnej
ZC	teren cmentarza
ZP.1-2	tereny parków
ZL.1-4	tereny leśne
WS.1-8	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
K	teren infrastruktury technicznej kanalizacji
W	teren infrastruktury technicznej wodociągów
KPL	teren placu
KP.1-2	tereny parkingów
KDO.1-5	tereny obsługi komunikacji drogowej
KDZ.1-11	tereny dróg publicznych w klasie drogi głównej
KDZ.1-4	tereny dróg publicznych w klasie drogi zbiorczej
KDZ.1-7	tereny dróg publicznych w klasie drogi lokalnej
KDZ.1-18	tereny dróg publicznych w klasie drogi dojazdowej
KDW.1-9	tereny dróg wewnętrznych
LINIE ZABUDOWY	
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	linia zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych
	punkty zmiany rodzaju linii zabudowy

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru przestrzeni publicznej
	strefy ochrony sanitarnej cmentarza
	strefy ochronne przewodów energetycznych
	strefa ochrony konserwatorskiej
	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	przebieg zabytkowej alei lipowej
	istniejące zadrzewienia i zakrzewienia do zachowania
	strefy lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych
	wymiarowanie elementów rysunku planu
INFORMACJE PLANU	
	obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
	rejon lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
	pomniki przyrody
	granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 Szydłowiec - Goszczewice i nr 413 Szydłowiec-Goszczewice



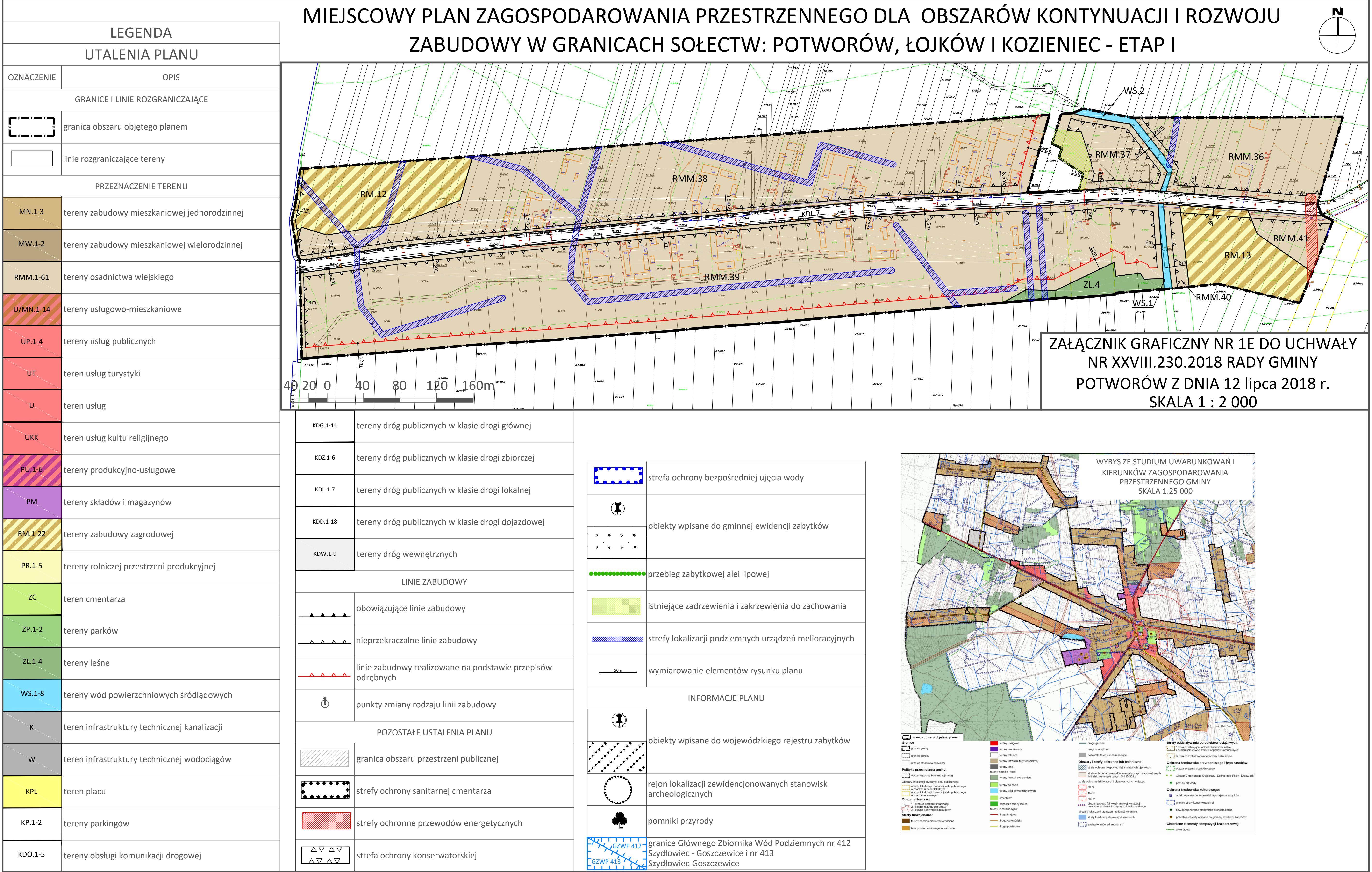
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW KONTYNUACJI I ROZWOJU ZABUDOWY W
GRANICACH SOŁECTW: POTWORÓW, ŁOJKÓW I KOZIENIEC -
ETAP I

LEGENDA	
UTALENIA PLANU	
OZNACZENIE	OPIS
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny
PRZEZNACZENIE TERENU	
MN.1-3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW.1-2	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RMM.1-61	tereny osadnictwa wiejskiego
U/MN.1-14	tereny usługowo-mieszkaniowe
UP.1-4	tereny usług publicznych
UT	teren usług turystyki
U	teren usług
UKK	teren usług kultu religijnego
PU.1-6	tereny produkcyjno-usługowe
PM	tereny składów i magazynów
RM.1-22	tereny zabudowy zagrodowej
PR.1-5	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
ZC	teren cmentarza
ZP.1-2	tereny parków
ZL.1-4	tereny leśne
WS.1-8	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
K	teren infrastruktury technicznej kanalizacji
W	teren infrastruktury technicznej wodociągów
KPL	teren placu
KP.1-2	tereny parkingów
KDO.1-5	tereny obsługi komunikacji drogowej
KDG.1-11	tereny dróg publicznych w klasie drogi głównej
KDZ.1-6	tereny dróg publicznych w klasie drogi zbiorczej
KDL.1-7	tereny dróg publicznych w klasie drogi lokalnej
KDD.1-18	tereny dróg publicznych w klasie drogi dojazdowej
KDW.1-9	tereny dróg wewnętrznych
LINIE ZABUDOWY	
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych
	punkty zmiany rodzaju linii zabudowy
POZOSTAŁE USTALENIA PLANU	
	granica obszaru przestrzeni publicznej
	strefy ochrony sanitarnej cmentarza
	strefy ochronne przewodów energetycznych
	strefa ochrony konserwatorskiej
	strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
	obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	przebieg zabytkowej alei lipowej
	istniejące zadrzewienia i zakrzewienia do zachowania



	strefy lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych
	wymiarowanie elementów rysunku planu
INFORMACJE PLANU	
	obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
	rejon lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
	pomniki przyrody
	granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412
	Szydłowic - Goszczewice i nr 413

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
NR 1D DO UCHWAŁY NR
XXVIII.230.2018 RADY
GMINY POTWORÓW
Z DNIA 12 lipca 2018 r.
SKALA 1 : 2 000



**Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY XXVIII.230.2018
RADY GMINY POTWORÓW
z dnia 12 lipca 2018r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w
granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I, wyłożonego do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w sprawie uwzględnienia ww. uwag było zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY nr XXVIII.230.2018
RADY GMINY POTWORÓW
z dnia 12 lipca 2018r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm), Rada Gminy Potworów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1.

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że z jego ustaleń wynika konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy, w postaci budowy sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 7 745 mb.

§2.

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie wymienionych tam inwestycji odbywać się będzie poprzez:
 - a) wydatki z budżetu gminy lub
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.;
 - programu rozwoju lokalnego,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - funduszy unijnych,
 - innych środków zewnętrznych lub;
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).
2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

§3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Potworów.