

**UCHWAŁA NR VII/23/14
RADY GMINY CHLEWISKA
z dnia 30 czerwca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów,
Stanisławów i Koszorów - Etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami),
stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska” uchwalonego uchwałą Nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dn. 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,
Rada Gminy Chlewiska uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Ustalenia wstępne**

§ 1

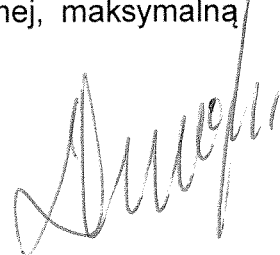
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - Etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załącznikach graficznych nr 1A, 1B, 1C i 1D do niniejszej uchwały, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/67/12 Rady Gminy Chlewiska z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów, 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną



- wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i 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) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 6) 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) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3

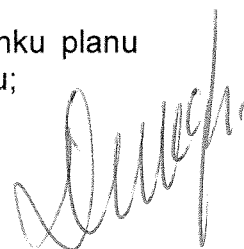
1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty w załącznikach nr 1A, 1B, 1C i 1D do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
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) obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie;
 - 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) stref ochrony sieci hydrograficznej;
 - 6) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 7) granic obszarów przestrzeni publicznej;
 - 8) lokalizacji zapory projektowanego zbiornika wodnego;
 - 9) obszaru zagrożenia powodziowego;
 - 10) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 11) stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN;
 - 12) obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, w postaci obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
 - 13) wymiarowanie elementów rysunku planu.
7. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4

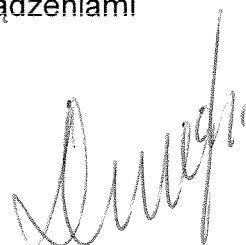
Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 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, zawarty w załącznikach nr 1A, 1B i 1C do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);
- 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 i dopuszczalnego, 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 warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – funkcje zagospodarowania, które mogą być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w planie;
- 10) **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;
- 11) **zabudowa** – zagospodarowanie polegające na lokalizacji budynków;
- 12) **nowa zabudowa** – budynki, a także dobudowywane do istniejących budynków części budynków, wznoszone na podstawie ustaleń planu;
- 13) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 14) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **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;

- 18) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma pól powierzchni konturów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 20) **publiczna dostępność** – dostępność dla każdej osoby w sposób nie limitowany ograniczeniami podmiotowymi, z dopuszczeniem uwarunkowań o charakterze technicznym, np. dostęp tylko w określonych godzinach, dla pieszych, określonych typów pojazdów lub pojazdów o określonych parametrach;
- 21) **przestrzeń publiczna** – tereny, dla których plan ustala publiczną dostępność, w tym publicznie dostępne drogi, place, itp;
- 22) **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;
- 23) **kiosk** – parterowy budynek lub obiekt budowlany nie związany trwale z gruntem, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 30m²;
- 24) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, infrastrukturalnego, administracyjnego lub socjalnego wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 25) **wielkopowierzchniowy obiekt handlowy** – obiekt służący sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 26) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 27) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 28) **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;
- 29) **nośnik informacji wizualnej** – tablica lub urządzenie reklamowe, w tym reklama w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i/lub nośnik informacji w jakiejkolwiek innej materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych na obiektach budowlanych lub będący obiektem budowlanym, niebędący znakiem ani sygnałem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 30) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;



- 31) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania 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;
- 32) **strefa ochrony sanitarnej cmentarza** – obszar wyznaczony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, na którym obowiązują ustalone w planie ograniczenia w zainwestowaniu terenów;
- 33) **strefa ochrony sieci hydrograficznej** – obszar wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych o ochronie środowiska, na którym, celem zachowania pojemności retencyjnej i funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych wyznaczonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązują ustalone w planie szczególne warunki zagospodarowania terenów, a zmiany ukształtowania powierzchni terenu wiążą się z ingerencją w stosunki wodne na tym obszarze;
- 34) **granica boczna działki budowlanej** – granica posiadająca punkt wspólny z frontem przedmiotowej działki budowlanej;
- 35) **granica tylna działki budowlanej** – granica nie posiadająca punktu wspólnego z frontem przedmiotowej działki budowlanej;
- 36) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 37) **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) produkcja i/lub przetwórstwo spożywcze,
 - b) myjnie samochodowe,
 - c) stacje tankowania gazem,
 - d) sklepy całodobowe,
 - e) świetlne lub podświetlane nośniki informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 4m²,
 - f) chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie przekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;
- 38) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii zdefiniowanej w pkt-cie 37 powyżej (przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej);
- 39) **system NCS** – system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru

białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;

- 40) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;
- 41) **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, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, 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 letniskowej – oznaczone symbolem **ML**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 4) teren usług oświatowo-wychowawczych – oznaczony symbolem **UO**;
- 5) teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny usług turystyki – oznaczone symbolem **UT**;
- 8) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem **UKK**;
- 9) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem **PU**;
- 10) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
- 11) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
- 12) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 13) tereny zadrzewień – oznaczone symbolem **ZR**;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 15) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
 - a) **KDZ** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej,
 - b) **KDL** – dla dróg w klasie drogi lokalnej,



- c) **KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;
 - 16) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**;
 - 17) teren infrastruktury technicznej wodociągów – oznaczony symbolem **W**;
 - 18) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – oznaczony symbolem **K**.
2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.
3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

§ 6

1. Ustala się następujące funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów realizujące ich przeznaczenie:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek mieszkalny, zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **zabudowa letniskowa** – budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **usługi mieszkalnictwa zbiorowego** – budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem domów wspólnot religijnych, klasztorów i obiektów penitencjarnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) **administracja** – obiekt lub zespół obiektów służących działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a także wymiaru sprawiedliwości, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 6) **bezpieczeństwo publiczne i obronność** – obiekty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego, w tym obiekty straży, policji, służb ochrony, bezpieczeństwa oraz obiekty obronności, w tym poligony, strzelnice, koszary i inne obiekty wojskowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **biura** – obiekty służące działalności polegającej na przetwarzaniu i gromadzeniu informacji związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem lub obsługą podmiotów gospodarczych lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **usługi oświatowo-wychowawcze** – obiekty służące działalności oświatowo-wychowawczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o systemie oświaty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 9) **kultura** – obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 10) **usługi wystawienniczo-targowe** – obiekty służące działalności związanej z targami i wystawiennictwem, w tym: targowiska, hale targowe, obiekty wystawienniczo-targowe, salony sprzedaży samochodów, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 11) **usługi kultu religijnego** – obiekty związane z praktyką religijną wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym świątynie, kaplice, kapliczki przydrożne, itp., a także budynki zamieszkania zbiorowego w postaci domów wspólnot religijnych (w tym klasztorów) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 12) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o działalności leczniczej, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 13) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **opieka nad zwierzętami** – obiekty służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele, schroniska i usługi pielęgnacyjne dla zwierząt, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 15) **usługi turystyki** – obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego i agroturystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **sport i rekreacja** – obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, łaźnie i sauny, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **gastronomia i rozrywka** – obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **handel detaliczny** – obiekty służące sprzedaży detalicznej, z wyłączeniem stacji paliw;
- 20) **rzemiosło i usługi naprawcze** – obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem, konserwacją lub naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, kaletniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, itp. oraz obiekty służące naprawie i diagnostyce pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) **produkcja drobna** – obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, innej niż rzemiosło i usługi naprawcze, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 300m², oraz, bez względu na powierzchnię użytkową: piekarnie, cukiernie, ciastkarnie, lodziarnie, a także zakłady poligraficzne, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 22) **łączność i telekomunikacja** – obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, obiekty radio i telewizji, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 23) **produkcja przemysłowa** – obiekty służące działalności związanej z masowym wytwarzaniem produktów przemysłowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem wydobywania kopalin i wytwarzania energii;

- 24) **składy i magazyny** – obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 25) **handel hurtowy** – obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 26) **eksploatacja złóż** – obiekty służące działalności związanej z eksploatacją złóż, z wyłączeniem wód, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 27) **zabudowa zagrodowa**;
- 28) **obsługa produkcji rolnej i leśnej** – obiekty służące działalności związanej z obsługą produkcji rolnej i leśnej w tym bazy sprzętowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 29) **chów i hodowla zwierząt**;
- 30) **uprawy szklarniowe** – obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 31) **pola uprawne i sady**;
- 32) **łąki i pastwiska**;
- 33) **lasy**;
- 34) **zieleń parkowa** – zieleń urządzona w zespoły stanowiące odrębne jednostki funkcjonalne, w tym parki, parki miejskie, parki wiejskie, parki podworskie, itp.;
- 35) **zieleń urządzona** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, arboreta, alpinaria;
- 36) **zieleń nieurządzona** - zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym towarzyszące wodom powierzchniowym;
- 37) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;
- 38) **cmentarze**;
- 39) **wody śródlądowe**;
- 40) **droga** – droga publiczna;
- 41) **droga wewnętrzna**;
- 42) **ciąg pieszo-jezdny** – ciąg komunikacyjny, stanowiący dojście i dojazd do działek budowlanych, na którym ruch kołowy i pieszy odbywa się równocześnie;
- 43) **ciąg pieszy** – wyodrębniona przestrzeń w formie ciągu komunikacyjnego, przeznaczoną dla ruchu pieszego;
- 44) **plac** – przestrzeń publiczna wyodrębniona kompozycyjnie (ograniczona ulicami, budynkami, zielenią, obiektami małej architektury, itp), z preferencją dla ruchu pieszego;
- 45) **obsługa komunikacji drogowej** – obiekty związane z obsługą ruchu drogowego, w tym miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw i myjnie samochodowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 46) **parking** – obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 47) **zaopatrzenie w wodę** – obiekty i urządzenia związane z ujmowaniem, magazynowaniem i dostarczaniem wody, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 48) **odprowadzanie ścieków** – obiekty i urządzenia związane z odbiorem i oczyszczaniem ścieków, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 49) **ciepłownictwo** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem ciepła, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 50) **gazownictwo** – obiekty i urządzenia związane z dostarczaniem i magazynowaniem gazu, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 51) **elektroenergetyka** – obiekty i urządzenia związane z produkcją i dostarczaniem energii elektrycznej (z wyłączeniem urządzeń do produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW), wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 52) **telekomunikacja** – obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, teleinformatyczne i radiowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 53) **gospodarowanie odpadami**.

2. Ustala się następujące grupy funkcji zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) grupa I: usługi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wiejskich - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
 - a) administracja,
 - b) biura,
 - c) usługi oświatowo-wychowawcze (z wyłączeniem szkół innych niż tematyczne),
 - d) kultura (z wyłączeniem: kin, teatrów, muzeów),
 - e) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
 - f) opieka nad zwierzętami (z wyłączeniem obiektów innych niż gabinety i lecznice weterynaryjne),
 - g) usługi turystyki,
 - h) sport i rekreacja (z wyłączeniem obiektów innych niż siłownie, łaźnie i sauny),
 - i) usługi pielęgnacyjne,
 - j) gastronomia i rozrywka (z wyłączeniem obiektów rozrywki, w tym dyskotek, klubów muzycznych, pubów, kasyn, punktów gier losowych, kręgielni),
 - k) handel detaliczny,
 - l) handel hurtowy,
 - m) usługi naprawcze,
 - n) łączność i telekomunikacja,
 - o) obsługa komunikacji drogowej,
 - p) obsługa produkcji rolnej i leśnej;
- 2) grupa II: usługi na terenach zabudowy lotniskowej - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
 - a) biura,
 - b) usługi oświatowo-wychowawcze (z wyłączeniem obiektów innych niż świetlice i szkoły tematyczne),
 - c) kultura (z wyłączeniem obiektów innych niż: kluby tematyczne, biblioteki, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje),
 - d) usługi turystyki (z wyłączeniem obiektów innych niż pokoje gościnne w budynkach mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej),
 - e) usługi zdrowia (z wyłączeniem: przychodni, pracowni medycznych i szpitali),
 - f) usługi pielęgnacyjne,

- g) handel detaliczny (z wyłączeniem stacji paliw) realizowany w obiektach o całkowitej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²,
 - h) usługi naprawcze (z wyłączeniem napraw i diagnostyki pojazdów),
 - i) łączność i telekomunikacja (z wyłączeniem obiektów innych niż poczty i centrale telefoniczne);
- 3) grupa III: usługi na terenach usług publicznych - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
- a) administracja,
 - b) bezpieczeństwo publiczne i obronność,
 - c) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
 - d) opieka społeczna i socjalna,
 - e) kultura;
- 4) grupa IV: produkcja i usługi drobne na terenach produkcyjno-usługowych o ograniczonej uciążliwości - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny,
 - c) handel hurtowy,
 - d) usługi naprawcze,
 - e) rzemiosło i usługi naprawcze,
 - f) produkcja drobna,
 - g) produkcja przemysłowa,
 - h) składy i magazyny.

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

- 1) tereny dróg publicznych niewymienione w ust. 4 poniżej;
- 2) teren usług oświatowo-wychowawczych, oznaczony symbolem **UO**;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolami **UP**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 5) teren infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczony symbolem **W**;
- 6) teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **WS**;
- 8) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**.

4. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) drogi wojewódzkiej nr 727 – oznaczone symbolami: od **KDZ.1**, do **KDZ.3**;
- 2) drogi powiatowej nr 3338W – oznaczony symbolem: **KDL.3**.

5. Granicami terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) zabudowy letniskowej – oznaczone symbolami od **ML.1** do **ML.12**;
- 2) usług turystyki – oznaczone symbolami od **UT.1** do **UT.4**;
- 3) usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem **US**;
- 4) wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami: **WS.4** i **WS.8**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7

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

- 1) kompozycja krajobrazowa obszaru, w szczególności ekspozycja i ukształtowanie obudowy krajobrazowej zbiorników wodnych w Pawłowie i Koszorowie;
- 2) środowiskowe warunki zamieszkania na terenach mieszkalnictwa letniskowego;
- 3) sieć hydrograficzna i zdolności retencyjne obszaru objętego planem.

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

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura zainwestowania terenów osadniczych;
- 2) funkcja i jakość obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w §11 ust. 1;
- 3) system komunikacyjny, zhierarchizowany z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania obsługiwanych terenów zainwestowania.

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 na działkach budowlanych dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy (jeśli zostały ustalone dla danej działki budowlanej), 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 w rysunku planu za pomocą:
 - a) wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny lub
 - b) poprzez przedłużenie zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków istniejących;
- 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;
- 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 obiektów 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 traktu budynków 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;
- 10) w przypadku gdy dla danej działki budowlanej plan dopuszcza lokalizację zabudowy, a w rysunku planu nie ustalono linii zabudowy od strony przyległej do tej działki drogi publicznej - odległość zabudowy względem tej drogi nie mniejsza niż określona w przepisach odrębnych;
- 11) z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, o ile w planie nie ustalono linii zabudowy w innych odległościach, lokalizację budynków względem linii rozgraniczających tereny publicznie dostępnych dróg wewnętrznych dopuszcza się:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5m,
 - b) ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych o wysokości nie większej niż 3,5m i długości nie większej niż 6m - w linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej;
- 12) lokalizacja budynków względem granic działek niewskazanych w rysunku planu dróg wewnętrznych - w sposób umożliwiający ewentualne poszerzenie drogi do parametrów określonych w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów (minimum 5m);
- 13) lokalizacja budynków względem granic sąsiednich działek budowlanych - na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących lub realizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych przed wejściem w życie niniejszego planu:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy, termoizolacje 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;

- 3) dopuszcza się remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków, których parametry przekraczają ustalone w planie parametry wysokości i/lub szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy, pod warunkiem, że ww. działania inwestycyjne nie spowodują powiększenia przekroczenia ww. parametrów ustalonych w planie;
 - 4) dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy budynków na działkach budowlanych, dla których przekroczone są wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy i/lub minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, pod warunkiem, że ww. działania inwestycyjne nie spowodują powiększenia przekroczenia ww. wskaźników ustalonych w planie.
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. Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków innych niż wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:
- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu ustala się obowiązek stosowania następujących systemów:
 - a) systemu NCS - przy określaniu kolorów materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) systemu RAL - przy określaniu kolorów pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym;
 - 2) obowiązek określania kolorów w oparciu o ww. systemy, o którym mowa w pkt 1) powyżej, nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w tym materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu i kamienia;
 - 3) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji budynków, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
 - 4) w budynkach istniejących oraz wznoszonych na obszarach przestrzeni publicznych, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 2), na powierzchniach tynkowanych i/lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach określanych według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - 5) kolorystyka pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami o nachyleniu połaci powyżej 15°: mieszkalnych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, na całym obszarze objętym planem winna być utrzymana w kolorach naturalnych stosowanego materiału pokrycia dachu, a w przypadku pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym - nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach określanych według

systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 3001 do 3013, od 8001 do 8028 lub w odcieniach: 3016, 3031, 4002 i 4004.

7. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8 poniżej, zabudowę działek budowlanych dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia tych działek, określonego w ustaleniach szczegółowych, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzenia gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego odpowiednie przepisy techniczno-budowlane i/lub obowiązujące normy ustalają odpowiednie wymagania w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

8. Dopuszcza się zabudowę działek niespełniających warunku minimalnego zakresu uzbrojenia w przypadku gdy, zgodnie z odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, zainwestowanie to takiego uzbrojenia nie wymaga.

9. 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,
- 3) zachowanie wymaganych odległości projektowanej zabudowy od innych obiektów budowlanych, linii rozgraniczających tereny lasów (ZL) oraz granic lasu poza obszarem objętym planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. W obrębie obszaru objętego planem wskazuje się obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów, w postaci fragmentu obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie”, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 40 z dn. 5 maja 2005 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie (Dz. Urz. WM Nr 105, poz. 2947 z dn. 15.05.2005 r.).

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 powyżej uwzględniono na rysunku planu.

3. Ustaleniami niniejszego planu nie naruszają przepisów rozporządzenia ustanawiającego formę ochrony przyrody, o której mowa w ust. 1 powyżej.

4. Postępowanie z siedliskami gatunków objętych ochroną prawną przyrody - zgodnie z ustaleniami odpowiednich decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

6. Zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych.

7. 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 (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

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

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń §20 ust. 11 i 12, 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 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.

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

- 1) za wyjątkiem ewentualnego wybrania torfu z czaszy budowanych lub remontowanych zbiorników wodnych zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów, w tym zwłaszcza wartościowego drzewostanu, do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

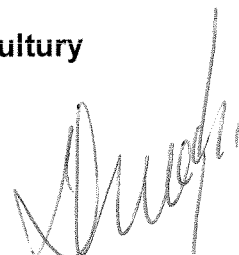
11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w obrębie obszaru chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zabudowy lotniskowej oznaczone symbolem **ML**, tereny usług turystyki oznaczone symbolem **UT** oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) teren usług oświatowo-wychowawczych oznaczony symbolem **UO** – 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 niniejszego planu podlegają następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom drewniany z I ćw. XX w, Koszorów 3, nr ewid. dz. 529, nr karty 55/1631;
- 2) dom drewniany z I ćw. XX w, Koszorów 36, nr ewid. dz. 319, nr karty 56/1631;
- 3) cmentarz choleryków z 1885 r., Pawłów nr ewid. dz. 105, nr karty 53/1631;
- 4) krzyż drewniany z 1949 r., Pawłów, nr ewid. dz. 834, nr karty 29/1631;
- 5) kapliczka murowana z 1896 r., Pawłów, nr ewid. dz. 742, nr karty 30/1631;
- 6) kapliczka murowana z 1901 r., Pawłów, nr ewid. dz. 159, nr karty 31/1631;
- 7) dom drewniany z 1910 r., Pawłów 5, nr ewid. dz. 113, nr karty 33/1631;
- 8) dom drewniany z I ćw. XX w., Stanisławów 6, nr ewid. dz. 45, nr karty 37/1631.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie obiektu oraz jego otoczenia z uwzględnieniem:
 - a) zachowania lub poprawy ekspozycji zabytków od strony przestrzeni publicznych,
 - b) zachowania oryginalnego detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych elewacji budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) zakazuje się:
 - a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków z zachowanym oryginalnym detalem i/lub materiałem elewacyjnym (ochrona wystroju architektonicznego i materiału elewacji),
 - b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 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) odbudowę, całkowitą lub częściową przebudowę budynków w złym stanie technicznym – pod warunkiem utrzymania linii zabudowy od strony drogi obsługującej oraz odtworzenia gabarytów, form architektonicznych i detalu budynku przebudowywanego,
 - c) przeniesienie kapliczek przydrożnych pod warunkiem zlokalizowania ich z zachowaniem ekspozycji od strony przestrzeni publicznych.

§ 10

1. Na rysunku planu wskazuje się następujące rejony lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

- 1) ślad osadnictwa, lokalizacja: Pawłów, obszar AZP 77/64 nr 2;

- 2) ślad osadnictwa (późne średniowiecze), lokalizacja: Stanisławów, obszar AZP 77/64 nr 3;
- 3) dwa ślady osadnictwa (okres nowożytny i późne średniowiecze), lokalizacja: Koszorów, obszar AZP 77/64 nr 7;
- 4) dwa ślady osadnictwa (okres nowożytny i późne średniowiecze), lokalizacja: Koszorów, obszar AZP 77/64 nr 8;
- 5) dwa ślady osadnictwa (późne średniowiecze), lokalizacja: Koszorów, obszar AZP 77/64 nr 9;
- 6) cmentarzysko (kultura grobów kloszowych), lokalizacja: Koszorów, obszar AZP 77/64 nr 13.

2. Postępowanie w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych na rysunku planu rejonach lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych - 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 rejonami lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11

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

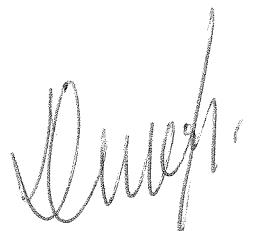
- 1) ulice na terenach jak następuje: **KDZ.2, KDL.2 i KDD.3;**
- 2) działki lub części działek przyległe do terenów o których mowa w pkt 1) powyżej, i/lub eksponowane w ich kierunku.

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

3. Naprawy i uzupełnienia nawierzchni ulic, 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 ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 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 chodników 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.

§ 12

1. Ustala się zasady usytuowania nośników informacji wizualnej jak następuje:
 - 1) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
 - b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
 - c) na dachach,
 - d) na pomnikach,
 - e) na kapliczkach przydrożnych,
 - f) na drzewach,
 - g) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji pojedynczych nośników informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 6m² w odległości mniejszej niż 100 m od siebie nawzajem;
 - 3) na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w § 11 ust. 1:
 - a) dopuszcza się realizację nośników informacji wizualnej o powierzchni do 3 m² każdy z osobna,
 - b) zakazuje się lokalizacji nośników informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 2m² w odległości mniejszej niż 20 m od siebie nawzajem,
 - c) zakazuje się realizacji wolnostojących nośników informacji wizualnej, za wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu zaprojektowanych: słupów i/lub tablic ogłoszeniowych,
 - d) lokalizacja obiektów, o których mowa w lit. c) powyżej, nie może powodować utrudnień dla ruchu pieszego ani kołowego, w szczególności nie może powodować zmniejszenia szerokości chodnika dla pieszych poniżej 1,5 m,
 - e) lokalizację nośników informacji wizualnej o funkcji reklamowej dopuszcza się wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji przedsięwzięcia, którego dotyczy informacja o treści reklamowej, wyłącznie na:
 - budynkach,
 - ogrodzeniach,
 - f) przepis lit. e) powyżej nie dotyczy lokalizacji nośników informacji wizualnej związanej z realizacją celów publicznych;
 - 4) ogrodzenia placów budowy mogą być tymczasowo wykorzystane dla celów reklamowych bez ograniczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) powyżej, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
2. Z zastrzeżeniem przepisów rozdziału 4 odnoszących się do obiektów zabytkowych, ustala się następujące warunki i zasady realizacji ogrodzeń nieruchomości od strony przestrzeni publicznych:
 - 1) ogrodzenia należy realizować w liniach rozgraniczających pas drogowy drogi przyległej do danej nieruchomości ustalonych w planie lub określonych prawomocną decyzją o lokalizacji drogi publicznej (jeśli dla danej drogi została wydana), przy czym dopuszcza się miejscowe

wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki budowlanej, w szczególności w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,8 m od poziomu terenu po stronie grodzonej nieruchomości, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących, wyższych ogrodzeń oraz realizację wyższych ogrodzeń celem dostosowania ich wysokości do wysokości ogrodzenia działki bezpośrednio sąsiadującej lub dostosowania wysokości ogrodzenia do różnic poziomu terenu wzdłuż frontu działki budowlanej, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu;
 - 3) na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w § 11 ust. 1, za wyjątkiem ogrodzeń miejsc urządzonych dla celów tymczasowego składowania odpadów oraz ogrodzeń działek lub części działek budowlanych zajętych pod funkcje techniczne i/lub gospodarcze - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; powyżej 0,6 m od poziomu terenu dopuszcza się tam wyłącznie ogrodzenie ażurowe, którego co najmniej 15% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;
 - 4) na obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w §11 ust. 1, zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontach działek budowlanych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń.
3. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury ustala się, że lokalizowanie małej architektury, tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń dopuszcza się w sposób:
- 1) nie kolidujący z ruchem pieszym;
 - 2) umożliwiający dojazd wózka inwalidzkiego do obiektów użyteczności publicznej.
4. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych w przestrzeniach publicznych:
- 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 rozbieralnych;
 - 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.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 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:

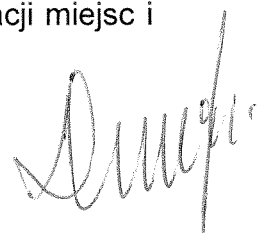
Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
zabudowa zagrodowa	pokoje gościnne w gospodarstwach agroturystycznych	1 pokój noclegowy/apartament	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	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
bezpieczeństwo publiczne i obronność			
biura	remizy, posterunki policji	100 m ² pow. użytkowej	1
łączność i telekomunikacja			
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 widowni nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe, kręgielnie	100 m ² pow. obiektu	1,5
usługi wystawienniczo-targowe	obiekty wystawienniczo-targowe	1 000 m ² pow. użytkowej	15
	targowiska, hale targowe	1 000 m ² pow. handlowej	20
usługi oświatowo-wychowawcze	szkoły podstawowe, gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	1,0
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0
składy i magazyny bazy logistyczne 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 o powierzchni mniejszej niż 300m²;
- 3) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²;
- 4) 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.



§ 14

1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

2. 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 linii zabudowy i gabarytów obiektów – w całości 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. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic bocznych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi obsługujące te działki: w przedziale 75° - 105° , przy czym ograniczenie to nie dotyczy granic bocznych:
 - a) działki budowlanej posiadającej front w granicy placu nawrotnego na zakończeniu drogi obsługującej tą działkę,
 - b) działki budowlanej posiadającej front na łuku drogi obsługującej tą działkę;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m^2 , chyba że ustalenia szczegółowe dla danych terenów stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) $5,0 \text{ m}$ - w przypadku
 - dróg o długości (mierzonej w osi drogi) nie większej niż 30 m i/lub obsługujących nie więcej niż 7 działek budowlanych,
 - dróg dojazdowych do pól i/lub dróg leśnych,
 - b) $8,0 \text{ m}$ - w przypadku dróg innych niż wymienione lit. a) powyżej;
- 4) w przypadku dróg wewnętrznych nie połączonych oboma końcami z drogami publicznymi, o długości (mierzonej w osi drogi) większej niż 30 m i/lub obsługujących więcej niż 7 działek budowlanych - na ich zakończeniu nakazuje się projektować place nawrotne spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie wymiarów placów nawrotnych na drogach pożarowych;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 2 powyżej lub w ustaleniach szczegółowych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

- 6) wszystkie nowo wydzielane działki, inne niż działki dróg, muszą przylegać do drogi publicznej lub wewnętrznej frontem o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 7) zakazuje się podziału na działki w sposób uniemożliwiający obsługę komunikacyjną i/lub infrastrukturalną działek budowlanych zlokalizowanych poza obszarem objętym scaleniem i podziałem.

Rozdział 8

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

§ 16

1. Z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym ustalających formę ochrony przyrody, o której mowa w § 8 ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania rzeźby terenu i ochrony sieci hydrograficznej:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w granicach działek gruntu powierzchniowych wód publicznych w rozumieniu zgodnym z przepisami odrębnymi oraz w sąsiedztwie tych działek - na warunkach określonych w ww. 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, przebudowę rowów lub innych urządzeń melioracji wodnych, itp., dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w odpowiednim pozwoleniu wodno prawnym 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;
- 4) w obrębie wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sieci hydrograficznej ustala się następujące zakazy:
 - a) prowadzenia robót budowlanych powodujących zmianę stosunków wodnych, w tym robót wiążących się z makroniwelacją lub innymi zmianami ukształtowania terenu powodującymi zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych, opadowych i/lub roztopowych, za wyjątkiem robót dotyczących urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - b) lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem: urządzeń wodnych, sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej niewymienionych w ustaleniach lit. b) powyżej, elementów systemu komunikacyjnego (dróg publicznych lub wewnętrznych), ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- 5) Zasady ochrony sieci hydrograficznej w obrębie obszaru chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie, w szczególności we wskazanej

na rysunku planu strefie ochrony wód powierzchniowych (wyznaczonej w obrębie OCHK w odległości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych) - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W obrębie terenu oznaczonego symbolem **W** na podstawie odpowiednich decyzji administracyjnych ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody; zasady zagospodarowania w ww. strefie ochrony bezpośredniej ujęcia określone w przepisach odrębnych.

3. Dla ujęcia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, nie została ustanowiona strefa ochrony pośredniej.

4. Na obszarze objętym niniejszym planie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

5. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 i 413 „Goszczewice-Szydłowiec” w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 100 oraz w obrębie jednolitej części wód przeznaczonych do celów rekreacyjnych, w tym kąpielisk, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów i dla których, do czasu uchwalenia planu, nie zostały przyjęte Warunki korzystania z wód regionu.

6. Wyznacza się obszar zagrożenia powodziowego mogącego wystąpić na skutek awarii zapory projektowanego zbiornika wodnego w sołectwie Pawłów.

7. W obrębie obszaru, o którym mowa w ust. 6 powyżej, zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) zmian ukształtowania terenu innych niż związane z ochroną przeciwpowodziową, regulacją linii brzegowych wód powierzchniowych oraz budową ciągów komunikacyjnych.

8. W strefach ochronnych przewodu energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyznaczonych w odległości 30m od osi linii wysokiego napięcia (WN) 220kV oraz w odległości 6m od osi linii średniego napięcia (SN):

- 1) odległości zabudowy i zagospodarowania terenów od przewodów linii nakazuje się ustalać na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

9. Ustalenia graficzne rysunku planu w zakresie lokalizacji stref, o których mowa w ust. 8 powyżej, obowiązują do czasu skablowania lub przełożenia danej linii elektroenergetycznej.

10. 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 przechowywujących artykuły żywności oraz
- 5) studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

11. Zakazuje się realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

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

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

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2) i 3) są liniami rozgraniczającymi ulice w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

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

- 1) Dla terenów: od **KDD.1** do **KDD.11**:
 - a) dotychczasowa kategoria: drogi gminne;
 - b) projektowana kategoria: drogi gminne;
 - c) funkcja: ulice dojazdowe;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 10 m;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
 - h) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych.
- 2) Dla terenów: **KDL.1** oraz od **KDL.4** do **KDL.9**:
 - a) dotychczasowa kategoria: drogi gminne;
 - b) projektowana kategoria: drogi gminne;
 - c) funkcja: ulice rozprowadzające;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 12 m;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
 - h) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych.
- 3) Dla terenu **KDL.2**:
 - a) dotychczasowa kategoria: droga gminna;
 - b) projektowana kategoria: droga gminna;
 - c) funkcja: ulica rozprowadzająca z ruchem uspokojonym na obszarach przestrzeni publicznej;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 12 m;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 6 m;
 - h) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych.
- 4) Dla terenu **KDL.3**:

- a) dotychczasowa kategoria: drogi powiatowe;
 - b) projektowana kategoria: drogi powiatowe;
 - c) funkcja: ulica tranzytowa z ruchem uspokojonym;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 12 m;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
 - h) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych.
- 5) Dla terenu **KDZ.1**:
- a) dotychczasowa kategoria: droga wojewódzka;
 - b) projektowana kategoria: droga wojewódzka;
 - c) funkcja: ulica tranzytowa;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren przedmiotowej drogi;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 6,5 m;
 - h) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie w sposób umożliwiający obsługę jednym zjazdem dwu nieruchomości sąsiadujących.
- 6) Dla terenu **KDZ.2**:
- a) dotychczasowa kategoria: droga wojewódzka;
 - b) projektowana kategoria: droga wojewódzka;
 - c) funkcja: ulica tranzytowa z ruchem uspokojonym na obszarach przestrzeni publicznej;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren przedmiotowej drogi;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;
 - g) minimalna szerokość jezdni: 6,5 m;
 - h) chodnik dwustronny;
 - i) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie w sposób umożliwiający obsługę jednym zjazdem dwu nieruchomości sąsiadujących.
- 7) Dla terenu: **KDZ.3**:
- a) dotychczasowa kategoria: droga wojewódzka;
 - b) projektowana kategoria: droga wojewódzka;
 - c) funkcja: ulica tranzytowa z ruchem uspokojonym;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren przedmiotowej drogi;
 - e) przekrój: jednojezdniowy;
 - f) nawierzchnia jezdni: twarda;

- g) minimalna szerokość jezdni: 6,5 m;
- h) chodnik dwustronny;
- i) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie w sposób umożliwiający obsługę jednym zjazdem dwu nieruchomości sąsiadujących.

4. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic o odpowiednich kategoriach funkcjonalnych oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

5. Dla dróg, o których mowa w ust. 3 pkt 2) powyżej ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych uspokojenia ruchu przewidzianych w przepisach odrębnych dla strefy zamieszkania, z uwzględnieniem aktualnych szerokości pasów drogowych oraz ograniczeń widoczności na skutek ich obudowy.

6. W obrębie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu modernizacji, przebudowy i budowy dróg publicznych:

- 1) w dotychczasowych granicach pasów drogowych dróg publicznych;
- 2) w pasach drogowych o przebiegu ustalonym w decyzji o lokalizacji drogi publicznej.

7. Z zastrzeżeniem, przepisów rozdziału 4 odnoszących się do obiektów zabytkowych, w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych lokalizacji obiektów kultu religijnego w postaci kapliczek, a także zmianę ich lokalizacji celem poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 18

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

- 1) funkcja: drogi wewnętrzne - polne, leśne i/lub obsługujące tereny zainwestowania;
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 4) obsługa przyległych terenów zainwestowania: nieograniczona - 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, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami) dla dość i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.



3. Wymagane przepisami obowiązującego prawa dla odpowiednich rodzajów zainwestowania terenów drogi pożarowe nakazuje się uwzględniać w projektach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązania z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą:

- 1) drogi wojewódzkiej nr 727;
- 2) drogi powiatowej nr: 3338W.

2. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice i drogi w klasie dróg 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, a także urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg dla rowerów i/lub ciągów pieszko-rowerowych jako elementów systemu tras rowerowych kontynuowanych poza obszarem objętym planem.

5. Lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20

1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z potrzeb istniejącego i/lub przyszłego zagospodarowania terenów.

2. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację niewskazanych w planie sieci uzbrojenia, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym: elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji.

3. Z zastrzeżeniem przepisów ust. 4 poniżej, zakazuje się fundamentowania obiektów budowlanych na funkcjonujących podziemnych sieciach uzbrojenia i urządzeniach infrastruktury technicznej.

4. Pod warunkiem zachowania możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci uzbrojenia w konstrukcji fundamentów lub pod nimi.

5. Wszelkie nowoprojektowane sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze publicznym należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych, w szczególności w liniach rozgraniczających tereny dróg.

6. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenów określonych w niniejszym planie.

7. Lokalizację przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 5 i 6 powyżej, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg dopuszcza się pod warunkiem zachowania możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

8. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów

odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

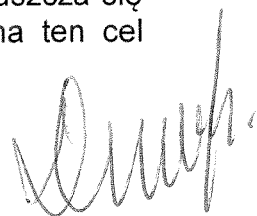
9. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od infrastruktury technicznej zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

10. 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, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; 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, lotniskowej 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**.

11. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) 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, lotniskowej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu skanalizowania danej działki budowlanej;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznemu, określonym w przepisach odrębnych.
12. 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 z obszaru objętego planem;
 - 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.
13. Lokalizacja elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 11 i 12 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
14. 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:
 - a) realizację nowych stacji transformatorowych SN/nn, w tym stacji transformatorowych wbudowanych w inne obiekty budowlane,
 - b) likwidację istniejących i budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych;
 - 3) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 2) powyżej, dopuszcza z uwzględnieniem dojazdu dla celów serwisowych, przy czym w obrębie linii rozgraniczających tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych symbolem **PR** oraz lasów – oznaczonymi symbolem **ZL** dopuszcza się wyłącznie lokalizację stacji transformatorowych słupowych;
 - 4) celem zaopatrzenia terenów zainwestowania w gaz przewodowy dopuszcza się realizację sieci gazowej;

- 5) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 6) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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.

15. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 21

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

§ 22

1. Dla terenów dróg, o których mowa w §17 i §18, 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

§ 23

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **MN.1** do **MN.6**.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcje grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1);
 - b) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - c) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - d) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa letniskowa.
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 lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych oraz przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej, za wyjątkiem:
 - sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż siłownie wiatrowe,
 - dróg o nawierzchni twardej oraz obiektów mostowych w ciągach tych dróg, bez względu na ich długość;
 - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1), dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej.
 - 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.
 - 3) Zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 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 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;

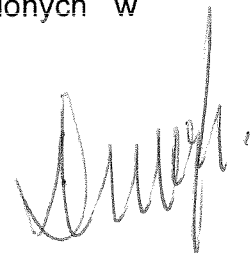
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego 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 - 0,02;
 - b) maksymalna - 1.
- 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: 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 w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 10m.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m².

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów i dojazdów.



- 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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%.

§ 24

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **MN.7** do **MN.49**.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcje grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1);
 - b) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;
 - d) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - e) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - f) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi pieszkie, ciągi pieszo-jezdne;
 - g) parkingi.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa;
 - b) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych);
 - c) zabudowa lotniskowa;
 - d) rzemiosło i usługi naprawcze;
 - e) produkcja drobna;
 - f) 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 budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci chowu i hodowli zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych) dopuszcza się 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) z zastrzeżeniem przepisu lit. d) poniżej, realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1), i/lub przeznaczenia dopuszczalnego w postaci rzemiosła, usług naprawczych i/lub produkcji drobnej dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji na danej działce budowlanej przeznaczenia podstawowego;
 - d) realizację funkcji obsługi komunikacji drogowej w postaci stacji paliw płynnych dopuszcza się wyłącznie na terenie **MN.27**, bez konieczności uprzedniej lub jednoczesnej realizacji na działce budowlanej przeznaczonej pod tą funkcję przeznaczenia podstawowego, jednakże z uwzględnieniem takiego rozmieszczenia poszczególnych elementów zagospodarowania, które umożliwi zawarcie wszystkich stref zagrożenia wybuchem w obrębie tej działki;
 - e) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci funkcji rzemiosła i usług naprawczych oraz produkcji drobnej dopuszcza się w budynkach o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500m²;
 - f) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci funkcji składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej.
- 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 innych niż mieszkalne 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.
- 3) Zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 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, 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 - 1.
 - 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 14m;
 - 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 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: nie ogranicza się;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 10m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów i dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;

- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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 20%.

§ 25

1. Wyznacza się tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ML.1** do **ML.12**.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa lotniskowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) funkcje grupy II, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 2);
 - b) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - c) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - d) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.

3) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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 obiektów wolnostojących lub bliźniaczych;
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych oraz przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej, za wyjątkiem:
 - sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż siłownie wiatrowe,
 - dróg o nawierzchni twardej oraz obiektów mostowych w ciągach tych dróg, bez względu na ich długość;
 - c) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji grupy II, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 2), dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej.
- 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 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.
- 3) Z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, w tym odpowiednich zasad lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 - 0,02;
 - 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: 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 w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 10m.

- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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 zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM.1** do **RM.9**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - b) zieleń: urządzona, nieurządzona, izolacyjna;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - d) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne.
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych);
 - b) 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) na terenach: od **RM.1** do **RM.6** oraz **RM.9**, lokalizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się z wyłączeniem zwierząt futerkowych, 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 przeznaczenia dopuszczalnego w postaci 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.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°.
- 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.

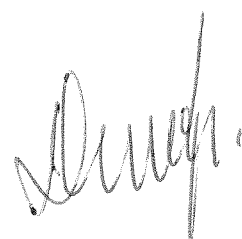
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0;
 - 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: 30%.
 - 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 14m;
 - 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 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: nie ogranicza się;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych):
 - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 10m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę bez budynków inwentarskich: 400m²;
 - b) w przypadku działek pod zabudowę z budynkami inwentarskimi: 800m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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%.

§ 27

1. Wyznacza się teren usług oświatowo-wychowawczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi oświatowo-wychowawcze.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sport i rekreacja;



- b) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - d) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - e) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - f) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali);
 - b) kultura;
 - c) administracja;
 - d) biura;
 - e) gastronomia i rozrywka (z wyłączeniem obiektów innych niż stołówki i kręgielnie);
 - f) handel detaliczny.

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 dopuszczalnego dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego w postaci funkcji sportu i rekreacji na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie podstawowe i/lub uzupełniające;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci biur dopuszcza się na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m² w obrębie danej działki budowlanej;
 - c) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci handlu detalicznego dopuszcza się na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m² w obrębie danej działki budowlanej.
- 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 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.

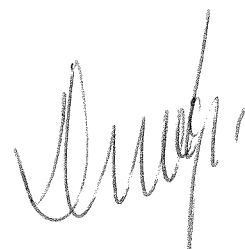
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

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

- a) minimalna - 0,05;
- 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: 25%.
- 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 50m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 15m.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300m².
- 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
 - 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 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%.

§ 28

- 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: funkcje grupy III, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 3).
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - c) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - d) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne:



- a) sport i rekreacja (z wyłączeniem obiektów innych niż siłownie, łaźnie i sauny);
 - b) biura;
 - c) gastronomia i rozrywka;
 - d) handel detaliczny.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci sportu i rekreacji, biur, gastronomii i rozrywki i/lub handlu detalicznego dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie podstawowe;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci biur dopuszcza się na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m² w obrębie przedmiotowego terenu;
 - c) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci gastronomii i rozrywki dopuszcza się na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m² w obrębie przedmiotowego terenu;
 - d) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci handlu detalicznego dopuszcza się na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m² w obrębie przedmiotowego 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 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 - 0,05;
 - b) maksymalna - 1,2.
 - 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: nie większa niż 50m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 12m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300m².

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

- a) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
- b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.

2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

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 sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze, garażowe i administracyjne, związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego;
- b) zieleni: urządzona, izolacyjna;
- c) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
- d) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.

3) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) kultura;
- b) gastronomia i rozrywka (z wyłączeniem obiektów innych niż stołówki i kręgielnie);
- c) handel detaliczny.

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 dopuszczalnego dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie podstawowe;
- b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci handlu detalicznego dopuszcza się na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m² w obrębie przedmiotowego terenu;

- c) wzdłuż granicy z terenem **MN.10** nakazuje się nasadzenie zieli izolacyjnej w pasie terenu o szerokości minimum 8 m.
- 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.).
 - 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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;
 - b) maksymalna - 0,2.
 - 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: 60%.
 - 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 10m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych: za pomocą zjazdów publicznych z wyznaczonej na rysunku planu, przyległej drogi publicznej.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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%.

§ 30

1. Wyznacza się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami od **UT.1** do **UT.4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sport i rekreacja;
 - b) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - c) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - d) zielen: urządzona, nieurządzona, parkowa, izolacyjna;

- e) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - f) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi pielęgnacyjne;
 - b) usługi zdrowia;
 - c) kultura;
 - d) gastronomia i rozrywka;
 - e) handel detaliczny.
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 dopuszczalnego w postaci: handlu detalicznego, usług zdrowia i/lub usług pielęgnacyjnych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;
 - b) zabudowę budynkami dopuszcza się wyłącznie na terenie **UT.1**;
 - c) na terenach **UT.2**, **UT.3** i **UT.4**, w pasie terenu o szerokości 100m od linii rozgraniczającej tereny od **WS.7** do **WS.9** (linie brzegu rzeki i zbiornika wodnego na obszarze chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie) obowiązują ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych ustanowione w przepisach odrębnych, o których mowa w §8 ust. 1;
 - d) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem:
 - zbiorników wodnych lub stawów, bez względu na ich powierzchnię, głębokość i charakter lokalizacji,
 - sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż siłownie wiatrowe,
 - wyciągów do narciarstwa wodnego i urządzeń im towarzyszących,
 - ośrodków wypoczynkowych i hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, bez względu na powierzchnię ich zabudowy,
 - stałych pól kempingowych lub karawaningowych, bez względu na powierzchnię ich zagospodarowania,
 - zabudowy usługowej w postaci obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, bez względu na powierzchnię zabudowy,
 - parkingów lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych, bez względu na ich powierzchnię użytkową,
 - dróg o nawierzchni twardej oraz obiektów mostowych w ciągach tych dróg, bez względu na ich długość,
 - przystani śródlądowych,
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry.
- 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 dachy o dowolnej geometrii;
 - 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 (dotyczy wyłącznie terenu **UT.1**):
 - a) minimalna - 0;
 - b) maksymalna - 0,6.
 - 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (dotyczy wyłącznie terenu **UT.1**): 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 obiektów budowlanych (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 9,5m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów i dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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%.

§ 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) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
 - b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - c) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - d) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - b) kultura;
 - c) opieka społeczna i socjalna;
 - d) usługi oświatowo-wychowawcze;
 - e) sport i rekreacja.

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

- 1) Realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych.
- 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.).
- 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 - 0,3.
- 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 30m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 12m.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300m².

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:



- a) za pomocą zjazdów publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.
- 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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** do **PU.3**.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: funkcje grupy IV, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 4).
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego;
 - b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
 - c) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - d) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.

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 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°.
- 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:

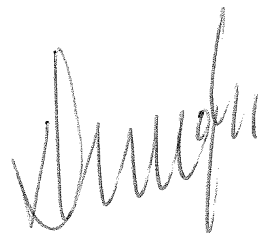
- 1) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02;
 - b) maksymalna - 0,8.
 - 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.
 - 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.
 - 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 12m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) za pomocą zjazdów publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
 - b) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe, o parametrach określonych w przepisach odrębnych jak dla dojazdów.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
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 rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **PR.1** do **PR.18**.

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) zabudowa zagrodowa za wyjątkiem budynków mieszkalnych;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) chów i hodowla zwierząt;



- b) zieleni nieurządzona;
- c) wody powierzchniowe śródlądowe;
- d) lasy.

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 i/lub dopuszczalnego w budynkach, wiatach i obiektach inwentarskich niebędących budynkami dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **PR.6**, **PR.10** i **PR.11**;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - c) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa oraz oczek wodnych;
 - d) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI.
- 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 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°.
- 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 (dotyczy wyłącznie terenów: **PR.6**, **PR.10** i **PR.11**):
 - a) minimalna - 0;
 - b) maksymalna - 0,3.
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (dotyczy wyłącznie terenów: **PR.6**, **PR.10** i **PR.11**): 20%.
- 3) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%.
- 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych nowych budynków (dotyczy wyłącznie terenów: **PR.6**, **PR.10** i **PR.11**): nie większa niż 30m;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji oraz budowli rolniczych): 9,5m.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

- 1) Obsługa komunikacyjna:

- a) za pomocą zjazdów indywidualnych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub
 - b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - c) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi i/lub poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe.
- 2) Obsługa infrastrukturalna: na zasadach określonych w przepisach ogólnych niniejszego planu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych dla danego rodzaju zabudowy.
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%.

§ 34

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) obiekty gospodarcze związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego;
 - b) zieleń: urządzona, izolacyjna;
 - c) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki;
 - d) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, ciągi pieszce, 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.

- 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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;
 - 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 obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji): 7m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
 - 1) Obsługa komunikacyjna:
 - a) za pomocą zjazdu/zjazdów publicznych z wyznaczonej na rysunku planu, przyległej drogi publicznej i/lub
 - b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - c) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi.
 - 2) Obsługa infrastrukturalna: na zasadach określonych w przepisach ogólnych niniejszego planu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych dla danego rodzaju zabudowy.
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%.

§ 35

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** do **ZL.19**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne (leśne).
 - 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyki;
 - b) sport i rekreacja.
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 w postaci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla terenów leśnych;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się w postaci parkingów leśnych i urządzeń turystycznych;
 - c) zakazuje się realizacji budynków.
 - 2) Geometria dachów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów urządzeń turystycznych.
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: nie dotyczy.
 - 2) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.
 - 3) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji urządzeń turystycznych: nie większa niż 15m;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji): 7m.
 - 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna:
 - a) za pomocą zjazdów z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych;
 - b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - c) za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi.
 - 2) Obsługa infrastrukturalna: nie dotyczy.
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%.

§ 36

1. Wyznacza się tereny zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZR.1 i ZR.2.**

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi kultu religijnego;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne (polne).
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń parkowa;

- b) usługi turystyki;
 - c) sport i rekreacja.
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 w postaci usług kultu religijnego dopuszcza się w odniesieniu do istniejącej, zabytkowej kapliczki zlokalizowanej na terenie **ZR.1** wraz z nieruchomością gruntową, na której jest ona zlokalizowana;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się w postaci usług turystyki i/lub sportu i rekreacji dopuszcza się w postaci obiektów małej architektury, urządzeń turystycznych i/lub urządzeń sportowych;
 - c) zakazuje się lokalizacji nowych budynków.
 - 2) Geometria dachów nowych obiektów: dopuszcza się dowolną geometrię dachów obiektów małej architektury oraz urządzeń turystycznych i sportowych.
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: nie dotyczy.
 - 2) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.
 - 3) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji urządzeń turystycznych: nie większa niż 15m;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji): 7m.
 - 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna: dopuszcza się skomunikowanie funkcji przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego terenów za pomocą:
 - a) zjazdów z przyległej drogi publicznej **KDZ.2**;
 - b) za pomocą drogi wewnętrznej **KDW.12**;
 - c) za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi.
 - 2) Obsługa infrastrukturalna: nie dotyczy.
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%.

§ 37

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **WS.1** do **WS.9**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, kanały, zbiorniki wód powierzchniowych.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budowle i urządzenia wodne, w tym budowle piętrzące;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji.
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi turystyki;
 - b) sport i rekreacja;
 - c) zieleń: parkowa, urządzona, nieurzadzona.
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 dopuszczalnego w postaci usług turystyki i/lub sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie na terenach: **WS.4** i **WS.8**;
 - b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego w postaci zieleni parkowej i/lub nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieku lub zbiornika wodnego a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia śródpolne wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
 - wyciągów do narciarstwa wodnego i urządzeń im towarzyszących,
 - przystani śródlądowych,
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
 - zbiorników wodnych lub stawów, bez względu na ich powierzchnię, głębokość i charakter lokalizacji.
- 2) Zakazuje się realizacji budynków.
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: nie dotyczy.
 - 2) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.
 - 3) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji: nie dotyczy;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji): 7m.
 - 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna:
- a) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu przyległych dróg publicznych i/lub
 - b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - c) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą niewskazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych, połączonych z drogami publicznymi.
- 2) Obsługa infrastrukturalna:

- a) realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie wymaga obsługi infrastrukturalnej;
- b) obsługa funkcji realizujących przeznaczenie dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach ogólnych niniejszego planu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych dla danego rodzaju zabudowy.

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%.

§ 38

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:
 - a) zieleni: urządzona, izolacyjna;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

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: 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.).
- 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 - 0,2.
- 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: 70%.
- 4) Gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: maksimum 30m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w przypadku budynków: 8m;
 - w przypadku innych obiektów budowlanych: 12m.

- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:
- 1) Obsługa komunikacyjna: za pomocą drogi wewnętrznej **KDW.13**.
 - 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, obejmujący zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn.
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%.

§ 39

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.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni: urządzona, izolacyjna;
 - b) sieci uzbrojenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) Realizacji przeznaczenia podstawowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Geometria dachów nowych budynków: 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.).
 - 3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 - 0,05;
 - b) maksymalna - 0,5.
 - 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: maksimum 30m;
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (za wyjątkiem urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji): 7m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dotyczy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

- 1) Obsługa komunikacyjna: za pomocą drogi wewnętrznej **KDW.4**.
- 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej.

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%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

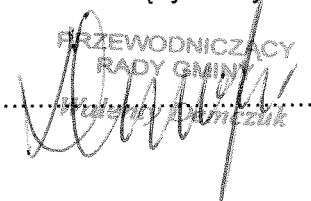
§ 40

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

§ 41

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

Przewodniczący Rady Gminy:


.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR VII/23/14
RADY GMINY CHLEWISKA
z dnia 30 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy Chlewiska o sposobie rozpatrzenia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady Gminy:

.....
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kalenty Demczuk

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR VII/23/14
RADY GMINY CHLEWISKA
z dnia 30 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - 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: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - Etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy:

- a) poszerzenia pasów drogowych gminnych dróg publicznych, o łącznej powierzchni 23,8 ha; (poszerzenia dotyczą dróg istniejących dla których nie ma w chwili obecnej konieczności remontu lub budowy drogi);
- b) budowa sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 3458 mb;
- c) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej o długości 19 227 mb.

§2

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie 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 Gminy Chlewiska.

Przewodniczący Rady Gminy:

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
.....
Walerij Denich

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - Etap I, sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Chlewiska przepisów uchwały Nr XIII/67/12 Rady Gminy Chlewiska z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów, z późniejszymi zmianami, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi, wg stanu prawnego na dzień podjęcia ww. uchwały Rady Gminy.

Obszar objęty planem obejmuje tereny w granicach opracowania etapu I, o którym mowa w ww. uchwale Rady Gminy.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - Etap I stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że najbliższe ww. obszary znajdują się w odległości min. 4 km od obszaru objętego planem. Jest to (SOO) "Lasy Skarżyskie" PLH260011 i (SOO) "Dolina Czarnej" PLH260015. Tereny w planie przeznaczone pod zainwestowanie oraz budowę zbiornika wodnego znajdują się korzystnie również pod względem hydrograficznym w stosunku do ww. obszarów Natura 2000 - poniżej odcinków rzek i cieków wodnych przepływających przez nie. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania oraz osoby prywatne w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym.

Projekt planu został sporządzony przy udziale specjalisty z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- wyznaczenie ograniczeń w rozwoju zabudowy w związku z obiektami już istniejącymi (cementarz, linie elektroenergetyczne, strefy ochrony bezpośredniej stacji wodociągowej itp.);
- ochrona retencyjności terenów położonych w strefie dolinnej przez wyznaczenie strefy ochrony sieci hydrograficznej i wyznaczenie terenów pod budowę zbiornika wodnego;
- zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych.

Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z analizy przeprowadzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ) ustaleń planu dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania w tym zbiornika wodnego. Pomimo stałego charakteru niektórych oddziaływań nie prognozuje się wpływu na jakość środowiska o zasięgu ponadlokalnym.

W ramach procedury SOOŚ przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą został przedstawiony do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Szydłowcu. RDOŚ w Warszawie biorąc pod uwagę wyjaśnienia organu sporządzającego projekt planu postanowił uzgodnić go bez uwag (pismo z dnia 01 października 2013 r. znak WSTII-R.610.24.2013.MI). Z uwagi na powyższe uznaje się, iż przedmiotowy dokument został

również pozytywnie zaopiniowany. Opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szydłowcu – pismo z dn. 23 sierpnia 2013 r. znak: ZNS.700.9.20013 względem przedmiotowego projektu planu przedłożonego wraz z prognozą była pozytywna i nie zawierała uwag, które winny być uwzględnione w tym projekcie.

Projekt planu uzyskał ponadto komplety wymaganych prawem o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień i pozytywne opinie (z uwagami uwzględnionymi w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu).

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag. W trakcie dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 26.03.2014 r. zadane przez uczestników pytania miały charakter informacyjny. Dotyczyły zasad i sposobu uwzględnienia wniosków złożonych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszorów - Etap I.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska”

W obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chlewiska", uchwalonym uchwałą nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dn. 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie obszarów urbanizacji zdefiniowanych jako *"tereny aktualnego i potencjalnego zainwestowania z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody"*. W ich obrębie wydzielono następujące kategorie obszarów:

- 1. obszary zabudowane,**
- 2. obszary rozwoju zabudowy i**
- 3. obszary przestrzeni chronionej.**

Ad. 1.: Do pierwszej kategorii zaliczono w studium obszary aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz posiadające utrwaloną sieć połączeń drogowych. Studium ustala następujące kierunki zagospodarowania obszarów zabudowanych:

- 1) ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych; zachowanie i wzbogacenie istniejących wartości oraz racjonalne i efektywne ich wykorzystanie, w tym ochrona terenów lokalnych dolin i otoczenia cieków, a także otoczenia obiektów zabytkowych,
- 2) utrzymanie oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania, przy jednoczesnym eliminowaniu działalności uciążliwej oraz wpływającej na obniżenie walorów estetycznych terenu,
- 3) porządkowanie przestrzennej struktury zabudowy,
- 4) rozwijanie mieszkalnictwa w zabudowie typu jednorodzinnego, w tym związanej z obsługą ruchu turystycznego (kwatery turystyczne i agroturystyczne, zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa i pensjonatowa),
- 5) lokalizacja nowej zabudowy wielorodzinnej dopuszczalna w miejscowości gminnej, w ograniczonym zakresie i w przypadku sąsiedztwa istniejących obiektów o zbliżonych gabarytach i formie architektonicznej,
- 6) rozwijanie urządzeń usługowych dla mieszkańców i turystów na obszarach węzłowych, w tym kształtowanie głównego ośrodka usługowego gminy,
- 7) utrzymanie oraz – w miarę potrzeby – sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej służącej obsłudze rolnictwa oraz sytuowanie zabudowy związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą,

- 8) zapewnienie odpowiednich standardów obsługi komunikacyjnej; wyposażenie terenów w niezbędne ciągi i urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym zwróceniem uwagi na drogi bezpośrednio obsługujące tereny zabudowy oraz na zapewnienie warunku ograniczonego dostępu do dróg klas Z i G,
- 9) zapewnienie odpowiednich standardów wyposażenia w urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej; wyposażenie zespołów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków jako warunku rozbudowy mieszkalnictwa i usług oraz prowadzenia działalności gospodarczej,
- 10) zachowanie i uzupełnianie zespołów zieleni, w tym zieleni w otoczeniu urządzeń usługowych oraz na działkach zabudowy mieszkaniowej, enklaw leśnych, itp.
- 11) wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określane z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania – w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie obszarów zabudowanych studium nie wskazuje żadnych preferencji funkcjonalnych, umożliwiając tym samym określanie przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownie do uwarunkowań lokalnych, rozpoznanych na etapie sporządzania planu.

Dla tej kategorii obszarów w przedmiotowym planie przeznaczenie terenu określono z uwzględnieniem istniejącej funkcji terenów oraz ww. zasad określonych w studium. W szczególności:

- objęto ochroną wartości kulturowe i krajobrazowe - przez wyznaczenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych;
- stworzono warunki dla porządkowania struktury zabudowy poprzez odpowiednie zróżnicowanie przeznaczenia terenów;
- rozwój mieszkalnictwa oparto o zabudowę typu jednorodzinnego;
- zapewniono warunki odpowiedniej obsługi komunikacyjnej;
- określono standardy wyposażenia infrastrukturalnego;
- wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań i istniejącego zagospodarowania.

Ad. 2.: Obszary rozwoju zabudowy określone zostały natomiast w studium jako takie, których zainwestowanie wymaga realizacji odpowiedniej infrastruktury drogowej oraz technicznej (głównie wodno-kanalizacyjnej). Dla nich, zgodnie z rozpoznanymi uwarunkowaniami wyznaczono w studium odpowiednie preferencje funkcjonalne, wskazując w szczególności obszary dla rozwoju zainwestowania związanego z turystyką. Ustalono w studium preferencje obszarów rozwoju zabudowy w obrębie obszaru objętego planem to:

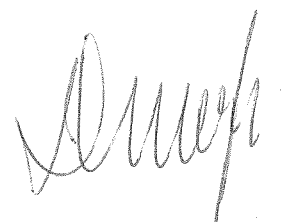
- funkcje zabudowy letniskowej oraz agroturystyki (głównie w Sołectwie Koszorów);
- obszarów węzłowych koncentracji funkcji usługowych (w centrum miejscowości Pawłów).

Wyznaczenie zasięgu terenów o określonej funkcji oraz zasady jej realizacji, zgodnie ze studium winno się odbyć na etapie sporządzania planu zagospodarowania odpowiednio do zapotrzebowania i zidentyfikowanych szczegółowo przesłanek związanych m.in. z:

- zasięgu gruntów wysokich klas bonitacyjnych;
- zasięgu gruntów leśnych;
- uwarunkowań własnościowych.

Wyłącznie dla terenów rozwoju zabudowy studium ustala natomiast zestaw wskaźników obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych, wartości których zostały uwzględnione podczas sporządzania niniejszego planu:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy podana w metrach i w liczbie kondygnacji;
- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych.



Mając powyższe na uwadze i analizując zapisy i rozkład przestrzenny terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie należy stwierdzić, iż są zachowane:

- preferencje funkcjonalne w zakresie rozwoju zabudowy letniskowej w obrębie gruntów w miejscowości Koszów;
- preferencje funkcjonalne w zakresie rozwoju zabudowy letniskowej w sąsiedztwie projektowanego zbiornika wodnego w Pawłowie;
- preferencje funkcjonalne w zakresie obszarów węzłowych koncentracji funkcji usługowych w obrębie wsi Pawłów.

W obrębie wskazanych w studium obszarów węzłowych koncentracji usług plan wyznacza ponadto obszary przestrzeni publicznych obejmujące ogólnodostępne ulice oraz działki lub części działek do nich przyległe.

Ad. 3.: W obrębie obszarów urbanizacji wyznaczono również obszary przestrzeni chronionej, w szczególności obejmujące korytarze ekologiczne, gdzie, zgodnie z ustaleniami studium, należy dążyć do zachowania funkcji przyrodniczych i fizycznej ich ciągłości. Biorąc powyższe pod uwagę dla obszarów tych w planie wprowadzono następujące regulacje:

- przeznaczanie pod funkcje bezpośrednio gwarantujące zachowanie drożności układu (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny lasów, tereny zadrzewień, tereny wód powierzchniowych śródlądowych w tym planowany zbiornik wodny w Pawłowie);
- przeznaczenie pod tereny usług turystyki (UT), które ze względu na ograniczenia w zainwestowaniu wprowadzone przepisami zakresu ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy przysusko-szydłowieckie lub ograniczenia wynikające z ustalenia w planie linii zabudowy pozostaną terenami niezabudowanymi;
- wyznaczenie w planie strefy ochrony sieci hydrograficznej, ustanowionej celem zachowania funkcji przyrodniczej oraz pojemności retencyjnej korytarzy ekologicznych wyznaczonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia planu uwzględniają ponadto możliwość realizacji przewidzianych w studium celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym (w zakresie modernizacji i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 727), a także celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- remonty, budowa i przebudowa dróg lokalnych,
- rozbudowa i budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z oczyszczalnią ścieków,
- budowa zbiornika wodnego w Pawłowie,
- rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznych,
- renowacja "cmentarza choleryków" w Pawłowie,
- budowa sali gimnastycznej przy szkole podstawowej w Pawłowie,
- rozbudowa zaplecza socjalnego przy boisku w Pawłowie, przebudowa świetlicy w Pawłowie).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Pawłów, Stanisławów i Koszów - Etap I z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska” uchwalonego uchwałą nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dn. 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.