UCHWAŁA NR LXVI/426/2022

RADY GMINY KLUCZE

z dnia 20 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze – część D2, D4, D5, D6, D7.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w związku z Uchwałą Nr XXII/145/2016 Rady Gminy Klucze z dnia 23 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze, Uchwałą Nr XXXVI/226/2017 Rady Gminy Klucze z dnia 28 marca 2017 roku w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze, Uchwałą Nr XLIII/266/2017 Rady Gminy Klucze z dnia 6 lipca 2017 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/145/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze, Uchwałą Nr VIII/60/2019 Rady Gminy Klucze z dnia 31 maja 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/145/2016 Rady Gminy Klucze z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze, oraz Uchwałą Nr XXXII/211/2020 Rady Gminy Klucze z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXII/145/2016 Rady Gminy Klucze z dnia 23 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze, po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/142/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. z późn. zm., Rada Gminy Klucze uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot uchwały

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klucze zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/290/2005 Rady Gminy Klucze z dnia 4 kwietnia 2005 r.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) Rysunek zmiany planu w skali 1: 2 000 – załącznik nr 1;
2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
4) Dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§3.

Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

1) Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów;
2) Porządkowanie procesów inwestycyjnych i dążenie do kształtowania ładu przestrzennego;
3) Ochrona interesów publicznych w zakresie spełnienia wymagań ochrony i kształtowania środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
4) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej.

§4.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
2) Zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Klucze wraz z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) Rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zmiany planu;
4) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
5) Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, której nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, daszków, okapów, balkonów, przypór, a nie dalej, niż 0,5 m przed wyznaczoną linię: ryzalitów i wykuszy;
7) Terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
8) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów ochrony środowiska wymaganych przepisami odrębnymi;
9) Usługach publicznych – należy przez to rozumieć: usługi administracji samorządowej i rządowej, oświaty, wychowania i edukacji, kultury, służby zdrowia, terapeutyczne, pomocy i opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego (w szczególności obiekty policji oraz straży pożarnej), obronności, sportu, kultu religijnego, komunikacji publicznej, inkubatory przedsiębiorczości, budownictwo socjalne;
10) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (stanowiącej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji powyżej piwnic) w powierzchni działki budowlanej;
11) Wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
12) Wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
13) Wysokości zabudowy – rozumie się przez to w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu po obrysie zewnętrznym do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§5.

1. Następujące elementy występujące na rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) Granice obszaru objętego zmianą planu;
2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) Symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach i warunkach ich zagospodarowania:
   a) 1 M1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
   b) 1-3 M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
   c) 1-6 M4a – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   d) 1 U1 – teren usług publicznych w zieleni,
   e) 1-3 U – tereny usług komercyjnych,
   f) 1T1 – teren usług turystyki,
   g) 1-2 T1a – tereny usług turystyki,
   h) 1ZD – teren rodzinnego ogrodnictwa działkowego,
   i) 1-8 ZL1 – tereny lasów,
   j) 1-4 R/ZL – tereny rolne wskazane do zalesień,
   k) 1-3 R1 – tereny rolne,
   l) 1-2 R2 – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy,
   m) 1 KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
   n) 1 KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
   o) 1-3 KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
   p) 1-3 KDW – tereny dróg wewnętrznych;
4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) Napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefą techniczną;
6) Napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą techniczną;
7) Strefa zagrożenia podtopieniami.

2. Następujące elementy występujące na rysunku zmiany planu wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:
   1) Strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza;
   2) Park Krajobrazowy Orlich Gniazd;
   3) Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd;
   4) Obszary Natura 2000;
   5) GZWP;
   6) Udokumentowane złoża surowców.
3. Następujące elementy występujące na rysunku zmiany planu są informacjami dodatkowymi nie stanowiącymi ustaleń planu:
   1) Obszar aglomeracji Klucze;
   2) Planowany obszar ochronny GZWP 326 Częstochowa (E);
   3) Rejon planowanej lokalizacji kolei wysokich prędkości według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) Wydziela się i określa tereny przeznaczone do zainwestowania i dla innych sposobów zagospodarowania oraz ustala się ich zasady zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
2) Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m^2;
4) W terenach M1, M4, M4a dopuszcza się usytuowanie wolnostojących budynków na działce w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;

5) Dopuszcza się remont oraz przebudowę i nadbudowę (bez możliwości rozbudowy), istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla danego terenu oraz regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
6) W przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, przekraczającego parametry i wskaźniki: powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy lub kątów nachylenia połaci dachów, określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania, remonty, przebudowę lub nadbudowę, w sposób nie powodujący zwiększania stopnia przekroczenia parametrów;
7) W przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się przekroczenie parametrów i wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych przy dobudowie do istniejących budynków: schodów, wykuszy, ramp, pochylni lub wind;
8) W przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu oraz prowadzenia dotychczasowej działalności, w tym utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów służących tej działalności przy zachowaniu parametrów określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem pkt 6,7;
9) Wskazuje się następujące tereny jako przestrzenie publiczne:
   a) teren usług publicznych w zieleni U1,
   b) tereny dróg publicznych,
   c) tereny gminnych dróg wewnętrznych;
10) Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 9.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
1) Wskazuje się na rysunku zmiany planu Park Krajobrazowy Orlich Gniazd zgodnie z Rozporządzeniem Nr 81/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, dla którego obowiązują przepisy odrębne, określające nakazy, zakazy i zasady ochrony;
2) Wskazuje się na rysunku otulinę Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd zgodnie z Rozporządzeniem Nr 81/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd;
3) Wskazuje się na rysunku zmiany planu granice obszarów Natura 2000 PLH240009 Ostoja Środkowojurajska;
4) W zasięgu obszaru Natura 2000 wskazanego w pkt 3 należy prowadzić działania zgodnie z planami zadań ochronnych, w szczególności:
   a) nie dopuszcza się prowadzenia działań mogących wpłynąć na pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych lub gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary Natura 2000,
   b) nie dopuszcza się działań mogących pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na ich powiązania z innymi obszarami chronionymi;
5) Obowiązuje ochrona wód podziemnych GZWP nr 454 Olkusz-Zawiercie oraz GZWP nr 326 Częstochowa (E), polegająca na:
   a) stosowaniu rozwiązań technicznych zabezpieczających przed przenikaniem do podłoża substancji wpływających na jakość wód podziemnych oraz na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód,
   b) ograniczaniu chemicznej ochrony roślin i nawożenia gleby oraz wykluczeniu rolniczego wykorzystania ścieków;
6) Wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające

z przepisów odrębnych, w szczególności lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest możliwe w przypadku podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza strefą;

7) Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak:
   a) drogi publiczne,
   b) sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
   c) urządzenia umożliwiające pobór wód podziemnych,
   d) sieci i urządzenia kanalizacji,
   e) sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz,
   f) sieci elektroenergetyczne,
   g) obiekty i budowle przeciwpowodziowe,
   h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   i) wydobywania kopalin ze złóż;
8) Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
9) Prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej lub przemysłowej nie może powodować uciążliwości, w tym zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
10) Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
   a) nakaz zachowania części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. 4,
   b) zakaz nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków w odległości mniejszej, niż 3 m od linii brzegu,
   c) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od cieków i zbiorników wodnych;
11) W terenach przeznaczonych do zainwestowania przyległych do terenu drogi KDZ, dopuszcza się obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej;
12) Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: w terenach M1, M4, M4a, jak zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§8.

Ustalenia dotyczące zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: o**bowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu właściwych służb ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

Ustalenia **dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) Nie formułuje się ustaleń w zakresie osuwania się mas ziemnych – na obszarze objętym zmianą planu nie znajdują się tereny osuwiskowe lub zagrożone ruchami masowymi;
2) Na rysunku planu wskazuje się granice obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: udokumentowane złoża surowców:
   - Chechło – złoże cynku i ołowiu,
   - Jaroszowiec-Pazurek – złoże cynku i ołowiu;
3) Wskazuje się na rysunku zmiany planu strefę zagrożenia podtopieniami, dla której obowiązuje:

a) zakaz podpiwniczeń,
b) przy realizacji nowej zabudowy poziom +- 0.00 budynków należy umieszczać nie mniej, niż 0,5 m ponad poziomem terenu istniejącego,
c) w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym podniesienie rzędnej terenu o nie więcej niż 1 m z zastrzeżeniem lit. d-e,
d) przy zmianie ukształtowania terenu należy rozwiązać odprowadzenie wód w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich,
e) zmiana ukształtowania terenu nie może zakłócać stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych **zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości**:

1) Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
2) Ustala się następujące zasady w przypadku podjęcia procedury scaleń i podziału nieruchomości z przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne:
   a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) kąt zawarty między granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
   c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż 18 m,
   d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
      – 500 m^2 w terenach M1,
      – 600 m^2 w terenach M4, M4a,
      – 1000 m^2 w terenach U, U1, , T1;
3) Ustala się następujące minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych z przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne:
   a) 500 m^2 w terenach M1,
   b) 600 m^2 w terenach M4, M4a,
   c) 1000 m^2 w terenach U, U1, T1;
4) Minimalne wielkości działek określone w pkt 3 nie dotyczą podziałów:
   a) pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, konieczne zjazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) mających na celu poprawę zagospodarowania lub powiększenia działek sąsiednich (przy czym pozostała część działki, z której następuje wydzielenie musi spełniać parametry określone w pkt. 3),
   c) mających na celu połączenie i utworzenie działek o parametrach określonych w pkt. 3.

§11.

Ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Komunikacja i infrastruktura techniczna

§13.

Ustalenia dotyczące obsługi **komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:**

1) Podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego zmianą planu stanowią oznaczone na rysunku zmiany planu drogi publiczne: KDZ, KDL, KDD;
2) Uzupełniający układ komunikacyjny obszaru objętego zmianą planu stanowią oznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne KDW;
3) Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w obrębie terenów budowlanych;
4) Parametry dróg publicznych KDZ, KDL, KDD zostają określone w przepisach szczegółowych w §32-§34;
5) Parametry dróg wewnętrznych KDW zostają określone w przepisach szczegółowych w §35;
6) W obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
7) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdz. 4;
8) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
   a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny,
   b) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
   c) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   d) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
   e) dla nowo realizowanej zabudowy rekreacyjnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
   f) dla nowo realizowanej zabudowy hoteli, pensjonatów, domów opieki społecznej w ilości co najmniej 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
   g) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem lit. h,
   h) co najmniej 1 miejsce dla nowo realizowanej zabudowie usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m^2,
   i) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk poza terenami dróg publicznych należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   j) miejsca postojowe, o których mowa w lit. i należy realizować w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
   k) przy wyznaczaniu miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę**:
1) Przyjmuje się system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć wód podziemnych;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
3) Przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§15.

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

1) Przyjmuje się podstawowy system odprowadzania ścieków w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
3) Do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się:
   a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych,
   b) indywidualne systemy oczyszczania ścieków;
4) Dopuszcza się budowę przydomowych indywidualnych systemów oczyszczania ścieków po zrealizowaniu kanalizacji zbiorczej w przypadku braku techniczno-ekonomicznych możliwości budowy przyłącza do kanalizacji zbiorczej;
5) Obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
6) Zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§16.

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz**:

1) Przyjmuje się system zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
2) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej oraz urządzeń zaopatrzenia w gaz;
3) Wzdłuż gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17.

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki**:

1) Przyjmuje się system zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem pkt. 2;
2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł wykorzystujących energię słoneczną;
3) Dopuszcza się modernizację, rozbudowę wymianę, odbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
4) Dopuszcza się budowę sieci napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia;
5) Dopuszcza się budowę słupowych oraz wnętrzowych stacji transformatorowych;
6) Wskazuje się na rysunku planu strefy techniczne:
   a) o szerokości 29 m – po 14,5 m z każdej strony od osi napowietrznych linii WN (wysokiego napięcia),
   b) o szerokości 12 m – po 6 m z każdej strony od osi napowietrznych linii SN (średniego napięcia);
7) W zasięgu stref technicznych wskazanych w pkt 6 obowiązują następujące ustalenia:
   a) przy zachowaniu odległości zgodnych z przepisami odrębnymi i normami, a także stosowaniu rozwiązań ochronnych dopuszcza się lokalizację budynków,
   b) zakaz wznoszenia budynków i użytkowania terenów w sposób, który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi,
   c) zakaz sadzenia drzew, które podczas wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów linii na odległość mniejszą niż 5 m, lub w przypadku upadku w kierunku linii mogą zbliżyć się na odległość mniejszą niż 1 m,
   d) należy zapewnić możliwość swobodnego dostępu do linii elektroenergetycznych oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie, w tym należy zapewnić zarządcy sieci elektroenergetycznej dostęp do sieci w celu niezwłocznego usunięcia zagrożeń,

w szczególności takich jak: zagrożenia trwałości lub bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych, zagrożenia porażeniowe lub inne bezpośrednio zagrażające życiu lub zdrowiu osób postronnych;

8) W przypadku przebudowy linii na podziemną lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu oraz przepisami odrębnymi;
9) Dopuszcza się w terenach budowlanych lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł wykorzystujących energię słoneczną;
10) Na całym obszarze objętym zmianą planu zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§18.

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:**

1) Utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności;
2) Dopuszcza budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt. 3;
3) Realizacja obiektów wskazanych w pkt 2 nie może powodować zakłóceń urządzeń radiołączności kolejowej oraz urządzeń sterowania ruchem kolejowym.

§19.

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

1) Przyjmuje się indywidualne systemy grzewcze jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
2) Dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
3) Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej;
4) Obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
5) Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię cieplną przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w szczególności: pompy ciepła, panele słoneczne.

§20.

Ustalenia dotyczące **gospodarowania odpadami**:

1) Nie dopuszcza się składowania odpadów z zastrzeżeniem pkt.2;
2) W celu podniesienia rzędnej terenu w terenach przeznaczonych do zainwestowania dopuszcza się składowanie odpadów innych niż niebezpieczne, niezanieczyszczonych takich jak: gleby, odpadów żwiru lub skruszonych skał, odpadów materiałów i elementów budowalnych oraz infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
   a) podniesienie rzędnej nie może przekroczyć 1 m,
   b) przy zmianie ukształtowania terenu należy rozwiązać odprowadzenie wód w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich,
   c) zmiana ukształtowania terenu nie może zakłócać stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności;
4) Nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
5) Odbiór i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe

§21.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczony symbolem **1 M1.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) komercyjne usługi nieuciążliwe;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi publiczne,
      b) budynki gospodarcze,
      c) garaże,
      d) obiekty i urządzenia sportowe,
      e) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
      f) place zabaw,
      g) zieleń urządzona i izolacyjna,
      h) obiekty małej architektury,
      i) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
      j) parkingi, miejsca postojowe,
      k) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
      l) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%,
      b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy:
         – minimalny 0,1,
         – maksymalny 0,7;
      d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogę KDD,
      e) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej niż 12 m od kompleksów leśnych z zastrzeżeniem lit. f,
      f) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości od dróg, niż wynika to z ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę;
   4) Zasady kształtowania zabudowy:
      a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m z zastrzeżeniem lit. b i c,
      b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 10 m w przypadku odbudowy lub rekonstrukcji obiektu zabytkowego w formie historycznej,
      c) dachy:
         – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 37° do 45° z zastrzeżeniem tiret drugiego i trzeciego,
         – dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
         – dla zabudowy gospodarczej i garaży dachy pulpitowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
         – pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
         – kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
      d) doświetlanie poddaszy:
         – dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
         – obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,

– dachy lukarn nie mogą się łączyć,
– minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,

e) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;

5) Zasady zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu parametrów określonych w pkt 3 i 4,
b) przy realizacji zabudowy usługowej należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§22.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**, oznaczone symbolami **1-3 M4.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa zagrodowa,
c) usługi agroturystyczne,
d) komercyjne usługi nieuciążliwe;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi publiczne,
b) budynki gospodarcze,
c) garaże,
d) obiekty i urządzenia sportowe,
e) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
f) place zabaw,
g) zieleń urządzona i izolacyjna,
h) obiekty małej architektury,
i) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
j) parkingi, miejsca postojowe,
k) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
l) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
3) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów dla chowu lub hodowli zwierząt:
a) w liczbie większej, niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,
b) futerkowych;
4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%,
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%,
c) wskaźnik intensywności zabudowy:
– minimalny 0,1,
– maksymalny 0,4;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
– 8 m od linii rozgraniczających drogi KDZ,
– 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
– 4 m od linii rozgraniczających dróg KDW,
e) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej, niż 12 m od kompleksów leśnych,
f) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości od dróg, niż wynika to z ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę;

5) Zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m z zastrzeżeniem lit. b i c,
   b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 10 m w przypadku odbudowy lub rekonstrukcji obiektu zabytkowego w formie historycznej,
   c) w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd maksymalna wysokość zabudowy:
      – usługowej: 10 m,
      – mieszkaniowej i pozostałej: 9 m,
   d) dachy:
      – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 37° do 45° z zastrzeżeniem tiret drugiego,
      – dla zabudowy gospodarczej i garaży dachy pulpitowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
      – pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
      – kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
      – dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
   e) doświetlanie poddaszy:
      – dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
      – obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
      – dachy lukarn nie mogą się łączyć,
      – minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
   f) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;
6) Zasady zagospodarowania terenu: przy realizacji zabudowy usługowej należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§23.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1-299 M4a.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) komercyjne usługi nieuciążliwe;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi publiczne,
      b) budynki gospodarcze,
      c) garaże,
      d) obiekty i urządzenia sportowe,
      e) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
      f) place zabaw,
      g) zieleń urządzona i izolacyjna,
      h) obiekty małej architektury,
      i) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
      j) parkingi, miejsca postojowe,
      k) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
      l) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%,
      b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy:
         – minimalny 0,1,

– maksymalny 0,4;

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
– 6 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
– 5 m od linii rozgraniczających dróg KDD,
– 4 m od linii rozgraniczających dróg KDW,

e) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej, niż 12 m od kompleksów leśnych,

f) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości od dróg, niż wynika to z ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę;

4) Zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m z zastrzeżeniem lit. b i c,
b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 10 m w przypadku odbudowy lub rekonstrukcji obiektu zabytkowego w formie historycznej,
c) w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd maksymalna wysokość zabudowy:
– usługowej: 10 m,
– mieszkaniowej i pozostałej: 9 m,
d) dachy:
– dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 37° do 45° z zastrzeżeniem tiret drugiego,
– dla zabudowy gospodarczej i garaży dachy pulpitowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
– pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
– kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
– dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
e) doświetlanie poddaszy:
– dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
– obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
– dachy lukarn nie mogą się łączyć,
– minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
f) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;

5) Zasady zagospodarowania terenu: przy realizacji zabudowy usługowej należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§24.

1. Wyznacza się **teren usług publicznych w zieleni**, oznaczony symbolem **1 U1.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) usługi publiczne,
b) zieleń urządzona, place zabaw;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi z zakresu: gastronomii, detalicznej sprzedaży książek lub multimediów, detalicznej sprzedaży pamiątek, detalicznej sprzedaży produktów regionalnych, pracowni oraz sprzedaży rękodzieła artystycznego, sprzedaży leków i farmaceutyków, świadczeń medycznych,
b) powierzchnie biurowe,
c) obiekty i urządzenia sportowe,
d) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
e) obiekty małej architektury,

f) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
g) parkingi, miejsca postojowe,
h) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
i) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;

3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%,
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,,
c) wskaźnik intensywności zabudowy:
– minimalny 0,1,
– maksymalny 0,8;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KDW,
e) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej, niż 12 m od kompleksów leśnych, z zastrzeżeniem lit. f,
f) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości, niż 12 m od kompleksów leśnych, dopuszcza się utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę, przy czym nie dopuszcza się dalszego zmniejszania odległości od lasu,
g) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości od dróg, niż wynika to z ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę i nadbudowę;

4) Zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 12 m w przypadku odbudowy, przebudowy lub rekonstrukcji obiektu zabytkowego w formie historycznej,
c) dachy:
– płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
– pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
– kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
– dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
d) doświetlanie poddaszy:
– dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
– obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
– dachy lukarn nie mogą się łączyć,
– minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
e) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;

5) Zasady zagospodarowania terenu: należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§25.

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone symbolami **1-3 U.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi publiczne,
b) powierzchnie biurowe,
c) zieleń urządzona,
d) obiekty i urządzenia sportowe,
e) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
f) obiekty małej architektury,
g) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,

h) parkingi, miejsca postojowe,
i) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
j) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;

3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%,
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
c) wskaźnik intensywności zabudowy:
– minimalny 0,1,
– maksymalny 0,8;

4) Zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 12 m w przypadku:
– odbudowy, przebudowy lub rekonstrukcji obiektu zabytkowego w formie historycznej,
– realizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
c) dachy:
– płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
– pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
– kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
– dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
d) doświetlanie poddaszy:
– dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
– obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
– dachy lukarn nie mogą się łączyć,
– minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
e) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;

5) Zasady zagospodarowania terenu:
a) należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami M4, M4a, na których nie znajduje się zabudowa usługowa, należy wprowadzić zwartą strefę, zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1 m i wysokości docelowej przekraczającej 5 m lub ekranu z roślinnością zimozieloną od strony terenów M4, M4a, na których nie znajduje się zabudowa usługowa.

§26.

1. Wyznacza się **teren usług turystyki**, oznaczony symbolem **1 T1.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) hotele,
b) pensjonaty,
c) schroniska turystyczne,
d) gospodarstwa agroturystyczne,
e) punkty informacji turystycznej,
f) usługi gastronomii,
g) ośrodki rekreacyjne,
h) obiekty i urządzenia rekreacji konnej,
i) obiekty rekreacji indywidualnej,
j) zespołu zabudowy letniskowej;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki i lokale mieszkalne na powierzchni nie większej, niż 20% powierzchni zabudowy przeznaczonej dla przeznaczenia podstawowego,
b) usługi handlu na powierzchni nie większej, niż 15% powierzchni zabudowy przeznaczonej dla przeznaczenia podstawowego,
c) zieleń urządzona,
d) obiekty i urządzenia sportowe,
e) obiekty i urządzenia rekreacyjne,
f) obiekty małej architektury,
g) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi pieszo-jezdne i piesze,
h) garaże,
i) parkingi, miejsca postojowe,
j) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%,
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
c) wskaźnik intensywności zabudowy:
– minimalny 0,1,
– maksymalny 0,3;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi KDD,
e) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej, niż 12 m od kompleksów leśnych;

4) Zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
b) dachy:
– płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
– pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
– kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
– dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
c) doświetlanie poddaszy:
– dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
– obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
– dachy lukarn nie mogą się łączyć,
– minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
d) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;

5) Zasady zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
b) należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§27.

1. Wyznacza się **teren rodzinnego ogrodnictwa działkowego**, oznaczone symbolami **1ZD.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) działki rodzinnych ogrodów działkowych,
b) altany działkowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty infrastruktury ogrodowej,
b) obiekty zaplecza sanitarnego,
c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,
e) komunikacja wewnętrzna, w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, aleje, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury techniczne;

3) Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych innych, niż ściśle związanych z zarządzaniem i obsługą ogrodu działkowego;
4) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:70%,
c) wskaźnik intensywności zabudowy:
– minimalny 0,01,
– maksymalny 0,25;
d) obowiązuje zachowanie odległości obiektów budowlanych od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
5) Zasady kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
b) dachy:
– płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
– kryte dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi.

§28.

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone symbolami **1-8 ZL1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
a) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną w rozumieniu przepisów o lasach i gruntach rolnych,
b) drogi leśne, drogi pożarowe,
c) cieki i zbiorniki wodne,
d) urządzenia turystyczne zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach i gruntach rolnych, w tym w szczególności: szlaki, ścieżki i trasy turystyczne, ścieżki: dydaktyczne, piesze, rowerowe, konne, dla narciarstwa biegowego oraz wieże widokowe,
e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie wymagające wyłączenia z produkcji leśnej;
3) Zasady zagospodarowania terenu:
a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów związanych bezpośrednio z gospodarką leśną przy zachowaniu parametrów jak dla terenów R2 określonych w §31,
b) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów,
c) utrzymanie wydzielonych dróg dojazdowych,
d) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej.

§29.

1. Wyznacza się **tereny rolne wskazane do zalesień**, oznaczone symbolami **1-4 R/ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) Przeznaczenie podstawowe:
a) grunty rolne,

b) zalesienia;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) drogi dojazdowe do pól,
   b) wykorzystanie dróg dojazdowych do pól oraz dróg leśnych jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych,
   c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
3) Zasady zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się lokalizacji budynków.

§30.

1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone symbolami **1-3 R1**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) drogi dojazdowe do pól,
      b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
      c) rowy i urządzenia melioracyjne,
      d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
      e) wykorzystanie dróg dojazdowych do pól jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
   3) Zasady zagospodarowania terenu:
      a) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków,
      b) dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu parametrów jak dla terenów R2 określonych w §31.

§31.

1. Wyznacza się **tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy**, oznaczone symbolami **1-2 R2.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa zagrodowa,
      b) garaże i budynki gospodarcze dla zabudowy zagrodowej,
      c) drogi dojazdowe do pól,
      d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
      e) rowy i urządzenia melioracyjne,
      f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
      g) wykorzystanie dróg dojazdowych do pól jako szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%,
      b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 85%,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy:
         – minimalny 0,01,
         – maksymalny 0,2,
      d) obowiązuje zachowanie odległości budynków nie mniejszej, niż 12 m od kompleksów leśnych z zastrzeżeniem lit. e,
      e) dla istniejącej zabudowy położonej w mniejszej odległości, niż 12 m od kompleksów leśnych, dopuszcza się utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę, przy czym nie dopuszcza się dalszego zmniejszania odległości od lasu;

4) Zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości przekraczającej 10 m w przypadku realizacji masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
   c) wyklucza się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej o powierzchni rzutu przekraczającej 150 m^2,
   d) wyklucza się możliwość realizacji nowych budynków gospodarczych o powierzchni rzutu przekraczającej 600 m^2,
   e) dachy:
      – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych od 37° do 45° z zastrzeżeniem tiret drugiego,
      – dla zabudowy gospodarczej i garaży dachy pulpitowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 45°,
      – pokrycie: dachówką, blachą, materiałami bitumicznymi,
      – kolorystyka: ciemnoczerwony, brąz, grafit, czarny, ciemnozielony,
      – dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią wegetacyjną,
   f) doświetlanie poddaszy:
      – dopuszcza się świetliki, okna połaciowe lub lukarny,
      – obowiązuje jednolita forma lukarn na jednym budynku,
      – dachy lukarn nie mogą się łączyć,
      – minimalna odległość lukarny od ściany elewacji poprzecznej – 1,5 m,
   g) ściany wykończone jasnymi tynkami, kamieniem, drewnem, ceramiką, z wykluczeniem materiałów odblaskowych i jaskrawych barw;
5) Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą.

§32.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej zbiorczej,** oznaczony symbolem **1 KDZ**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: drogi powiatowe klasy zbiorczej;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) chodniki,
      b) ścieżki rowerowe,
      c) przystanki komunikacji zbiorowej,
      d) miejsca postojowe,
      e) obiekty i urządzenia służące ochronie akustycznej,
      f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      g) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
      b) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu,
      c) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
   4) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

§33.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej lokalnej,** oznaczony symbolem **1 KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe droga klasy lokalnej;
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) chodniki,
   b) ścieżki rowerowe,
   c) przystanki, wiaty autobusowe,
   d) miejsca postojowe,
   e) ławki, kosze,
   f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   g) zieleń,
   h) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
4) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

§34.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych dojazdowych,** oznaczone symbolami **1-3 KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: drogi gminne klasy dojazdowej;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) chodniki,
      b) ścieżki rowerowe,
      c) przystanki, wiaty autobusowe,
      d) miejsca postojowe,
      e) ławki, kosze,
      f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      g) zieleń,
      h) urządzenia i obiekty służące ochronie akustycznej;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
      b) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
   4) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

§35.

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych,** oznaczone symbolami **1-3 KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
   1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) chodniki,
      b) miejsca postojowe,
      c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
   3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
      b) parametry geometryczne – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§36.

Stawkę procentową stanowiącą podstawę naliczenia jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

1) 30% wzrostu wartości w terenach: U1, U, T1;
2) 15% wzrostu wartości w terenach: M1, M4, M4a;
3) 10% wzrostu wartości w terenach niewymienionych w pkt 1-3.

§37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klucze.

§38.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Klucze.

§39.

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