

UCHWAŁA NR XXXV.307.2018
RADY GMINY PRYZYSTAJŃ

z dnia 22 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), **Rada Gminy Przystajń uchwala:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przystajń, przyjętego uchwałą Nr VIII.73.2015 Rady Gminy Przystajń z dnia 29 czerwca 2015 r. zmienionego uchwałą Nr XXVII.250.2017 Rady Gminy Przystajń z dnia 29 maja 2017 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XI.102.2015 Rady Gminy Przystajń z dnia 26 października 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granica obszaru objętego planem, będąca jednocześnie granicą administracyjną gminy Przystajń, określona jest na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej – stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony na arkuszach od nr 1.1 do nr 1.25, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przystajń o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Przystajń o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, obowiązujące dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określające, w zależności od potrzeb:
- przeznaczenie terenów,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wraz z określeniem linii zabudowy, urządzania i użytkowania terenów,
 - wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na rysunku planu wprowadzono następujące oznaczenia, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

- granica administracyjna gminy, będąca granicą obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- obowiązujące linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarzy,
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6 c) lit. „a” ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p = 1\%$),
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 6 c) lit. „b” ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p = 10\%$),
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$),
- granice złóż kopalin - piasku i żwiru („Kuleje” KN 4523, „Kuznica Nowa” KN 2833, „Ługi Radły” KN 2848, „Pacanów 6” KN 16920) oraz gliny i iłu („Kostrzyzna III” IB 5179),
- granice obszaru i terenu górniczego,
- granice obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych,
- granice obszarów zmeliorowanych,
- granice obszarów podmokłych,
- obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską:
 - W – granice stref ochrony archeologicznej,
 - OW – granice stref obserwacji archeologicznej,
 - B – granice stref ochrony zasadniczych elementów zabudowy i rozplanowania,
 - K - granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - stanowiska archeologiczne OW,

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty chronione miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

3) symbole literowe, identyfikujące tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:

- a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- d) **RM, MN, U** - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- e) **RM, MN** - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) **MN, RM, MR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej,
- g) **MN, MR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej,
- h) **MR** – tereny zabudowy letniskowej,
- i) **Ua** – tereny usług administracji,
- j) **Ukhg** – tereny usług,
- k) **Uk** – tereny usług kultury,
- l) **Uo** – tereny usług oświaty,
- m) **Uz** – tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej,
- n) **UT** – tereny usług turystyki,
- o) **Ui** – usługi inne,
- p) **Up** – place publiczne,
- q) **US** – tereny usług sportu,
- r) **Uo, US** – tereny usług oświaty i sportu,
- s) **Uk, MN** – tereny usług kultury i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- t) **P** – tereny produkcyjne,
- u) **PEF** – tereny elektrowni fotowoltaicznych,
- v) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- w) **R** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- x) **RB** – tereny rolne,
- y) **Rd** – tereny rolne z zakazem zabudowy,
- z) **ZP** – tereny parków, skwerów, zieleńców,
- aa) **ZL** – tereny lasów,
- bb) **ZL/PE** – teren eksploatacji kopalni,
- cc) **ZLp** – tereny lasów państwowych,
- dd) **ZLd** – tereny zalesień,
- ee) **ZC** – tereny cmentarzy,
- ff) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i inne ciek wodne,
- gg) **WSz** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stawy,
- hh) **KDG** – tereny dróg publicznych wojewódzkich,
- ii) **KDP** - tereny dróg publicznych powiatowych,

- jj) **KDL** - tereny dróg publicznych gminnych – droga lokalna,
 - kk) **KDD** - tereny dróg publicznych gminnych – droga dojazdowa,
 - ll) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
 - mm) **E** - tereny elektroenergetyki,
 - nn) **W** - tereny wodociągów,
 - oo) **K** - tereny kanalizacji sanitarnej, oczyszczalni ścieków;
- 4) numery porządkowe służące identyfikacji terenu, pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granice parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”,
- 2) granice otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”,
- 3) pomniki przyrody, granice lasów ochronnych,
- 4) granice korytarzy ekologicznych dolin rzek Liswarty i Pankówki,
- 5) granice zbiornika wód podziemnych GZWP nr 325,
- 6) w – rowy i cieki wodne,
- 7) granice stref bezpieczeństwa od linii infrastruktury technicznej,
- 8) linie elektroenergetyczne i pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w granicach terenów lub obszarów objętych planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej a także gabarytów obiektów – na terenach nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

6. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu, określające funkcje, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie wyznaczające lokalizację elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach projektowanych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: balkony, okapy, wykusze oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 8) **strefie bezpieczeństwa** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu po obu stronach skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV strefy, w granicach których lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu musi uwzględniać ograniczenia wynikające z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności zapewniać bezpieczeństwo użytkownikom terenu przed porażeniem i pożarem oraz zapewnić zachowanie dopuszczalnych przez przepisy odrębne poziomów pól elektromagnetycznych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura, sport i rekreacja, obsługa bankowa i pocztowa, a także: administracja, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 11) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 12) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną o niewielkiej skali, w szczególności obejmującą działalność rzemieślniczą, w której jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników/1 zmianę, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w § 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa zagrodowa, budynek mieszkalny, budynek rekreacji indywidualnej** - odpowiadają odpowiednim definicjom zawartym w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) i w § 3 pkt: 3, 4, 5 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.);
- 5) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, z późn. zm.).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszarów objętych planem

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy**:

- 1) w obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz na budynkach rekreacji indywidualnej na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego;
- 3) uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych na terenach nie przeznaczonych po zabudowę; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o nie więcej niż 50% istniejącej powierzchni zabudowy rozbudowywanego budynku; dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację; powyższe nie może naruszać przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu;
- 4) dla budynków istniejących, w przypadku ich rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachu;
- 5) dla działek budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zasady kształtowania zabudowy opisano w § 7;
- 7) dla nowych budynków dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachu, poprzez nawiązanie odpowiednim nachyleniem połaci do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 8) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż 15% istniejącej wysokości obiektów;
- 9) dla budynków istniejących, zlokalizowanych w odległościach od pasa drogowego mniejszych niż wyznaczone na rysunku planu dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku pasa drogowego;
- 10) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację:
 - a) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej 130 % wysokości budynków dopuszczonej planem,
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe lub panele słoneczne - do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczonej planem,
 - c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 11) w granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych, magazynowych,
 - b) budynków zaplecza administracyjno - socjalnego,
 - c) parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów,

- d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
 - f) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych urządzeń wodnych,
 - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 12) powiązanie obszaru objętego planem z układem wewnętrznym i zewnętrznym zapewniają:
- a) istniejące drogi publiczne gminne, powiatowe i droga wojewódzka, zapewniające lokalne połączenia w granicach obszaru objętego planem oraz obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) drogi wewnętrzne wyznaczone i niewyznaczone w planie, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych.
- 13) ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- a) obowiązuje zapewnienie 100 % potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny,
 - b) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/1 mieszkanie,
 - dla zabudowy zagrodowej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/1 zagrodę,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych/1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - dla zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego/30m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów (lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych) i jednocześnie co najmniej 1 miejsca postojowego/3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).

§ 6. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 326, w granicach którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - a) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, a w szczególności w przypadku zastosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zapewnienia tego samego, co system kanalizacji zbiorczej poziomu ochrony środowiska,
 - c) postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie o nawozach i nawożeniu;
- 3) w zakresie gospodarowania wodami stosuje się odpowiednio ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U.

z 2016 r., poz. 1967) oraz ustalenia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1938);

- 4) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:
 - a) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów wysoko efektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
 - b) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 5) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami MW, MN, MN,MR i MN,U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) lokalizacja zainwestowania przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu stref bezpieczeństwa w odległości:
 - a) od 10,0 do 20,0 m od osi linii 110 kV,
 - b) od 5,0 m do 10,0 m od linii 15 kV;
- 8) realizacja zabudowy w granicach obszarów zmeliorowanych jest uwarunkowana zabezpieczeniem lub przebudową istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych i drenażu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego;
- 9) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest:
 - a) oddzielenie zabudowy produkcyjnej od zabudowy mieszkaniowej, w tym poprzez: realizację pasa zieleni izolacyjnej, realizację ogrodzeń o odpowiednich parametrach lub lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obiektów nie powodujących uciążliwego oddziaływania, a w szczególności budynków administracyjnych, socjalnych, magazynowych lub gospodarczych,
 - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej niekolidującej z zabudową mieszkaniową;
- 10) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością: usługową, produkcyjną i rolniczą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 11) w strefie ochrony sanitarnej dla terenów położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza: obowiązuje zakaz lokalizacji studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 12) w strefie ochrony sanitarnej dla terenów położonych w odległości do 50 m od granic cmentarza: obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 13) dla parku i otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”- ustanowionych Rozporządzeniem Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998r. w/s utworzenia Parku Krajobrazowego „Lasy na Górną Liswartą” (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 25 poz. 269), wymienionego w Obwieszczeniu Wojewody Śląskiego z dnia 15 marca 1999 r. w/s ustalenia wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez Wojewodę Bielskiego, Częstochowskiego i Katowickiego (Dz.Urz. Województwa Śląskiego Nr 8 poz. 42):
 - a) wymagane zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) obowiązują ograniczenia wymienione w załączniku nr 2 do rozporządzenia Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 r.,
 - c) obowiązują ustalenia określone w ustanowionym planie ochrony;
- 14) realizacja zabudowy w granicach terenów podmokłych jest uwarunkowana:

- a) odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,
 - b) nie naruszaniem istniejących stosunków wodnych i umożliwieniem spływu wód w sposób dotychczasowy,
 - c) zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;
- 15) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
- a) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.),
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d) obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów, w zakresie w art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z późn. zm.),
 - e) elektrowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych,
 - f) obiektów związanych ze zbieraniem odpadów, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

§ 7. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę **B** ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabudowy układów chronionych z podstrefami, dla której obowiązuje zachowanie zasad ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- a) **B** - kościół parafialny w Przystajni wraz z otoczeniem, w której ustala się:
 - zachowanie historycznych linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
 - zachowanie historycznego rozplanowania zespołu,
 - zachowanie starodrzewu i uzupełnianie roślinności gatunkami rodzimymi,
 - b) **B 1** – układ przestrzenny centrum wsi Przystajń, w której ustala się:
 - dopuszczenie sytuowania budynków w granicach z działkami sąsiednimi,
 - usytuowanie budynku frontowego kalenicą równoległą do granicy z drogą,
 - utrzymanie i uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42 lub nawiązanie odpowiednim nachyleniem połaci do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - nakaz stosowania na budynkach tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz nakaz stosowania na dachach koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania kolorów ciemnych, w tym grafitowego,
 - ograniczenie wysokości nowych budynków do dwu kondygnacji nadziemnych,
 - zachowanie historycznych linii zabudowy i linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
 - zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni,
 - c) **B 2** - cmentarz parafialny w Przystajni, w której ustala się:
 - zachowanie historycznych linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,

- zachowanie historycznego rozplanowania zespołu,
- wymóg pozostawienia „in situ” nagrobków powstałych przed 1939 rokiem,
- w przypadku rozbudowy cmentarza dopuszcza realizację przebić w istniejącym murze,
- zachowanie starodrzewu i uzupełnianie roślinności gatunkami rodzimymi.

d) **B 3** - układ przestrzenny centrum wsi Kuźnica Stara (znajdujący się w strefie były dwór oraz młyn są obiektami wpisanymi do rejestru zabytków), w której ustala się:

- zachowanie historycznych linii zabudowy,
- dopuszczenie sytuowania budynków w granicach z działkami sąsiednimi,
- usytuowanie budynku frontowego kalenicą równoległą do granicy z drogą,
- utrzymanie historycznych podziałów parcelacyjnych,
- utrzymanie i ujednoczenie w granicach poszczególnych nieruchomości stosowanych: kolorystyki, materiałów wykończeniowych,
- przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42° lub nawiązanie odpowiednim nachyleniem połaci do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania na budynkach tynków o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania na dachach koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania kolorów ciemnych, w tym grafitowego,
- ograniczenia wysokości nowych budynków do dwu kondygnacji nadziemnych,

e) **B 4** - kościół i cmentarz parafialny w Ługach Radłach, w której ustala się:

- zachowanie historycznych linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
- zachowanie historycznego rozplanowania zespołu,
- wymóg pozostawienia „in situ” nagrobków powstałych przed 1939 rokiem,
- w przypadku rozbudowy cmentarza dopuszcza realizację przebić w istniejącym murze,
- zachowanie starodrzewu i uzupełnianie roślinności gatunkami rodzimymi,

f) **B 5** - zespół młyna w Klucznie wraz z otoczeniem (młyn wodny wpisany do rejestru zabytków), w której ustala się:

- utrzymanie tradycyjnego sposobu zagospodarowania działek,
- nawiązanie do tradycyjnej zabudowy przy zastosowaniu historycznej stylizacji architektury, zastosowaniu charakterystycznych elementów kompozycji elewacji frontowych, wystroju architektonicznego i materiałów wykończenia zewnętrznego;
- ograniczenie wysokości budynków do dwóch kondygnacji z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
- przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42° lub nawiązanie odpowiednim nachyleniem połaci do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni;

2) wyznacza się strefę „**W**” – ścisłej kontroli najcenniejszych stanowisk archeologicznych obejmującej stanowiska archeologiczne o najwyższej wartości poznawczej, chronione przed prowadzeniem inwestycji związanych z naruszeniem struktury gruntu oraz przed niwelacją terenu - realizacja robót ziemnych z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) wyznacza się stanowiska archeologiczne i strefę „**OW**” – obserwacji archeologicznej; w granicach obszaru, w przypadku podejmowania działań związanych z naruszeniem gruntu obowiązkowe jest prowadzenie inwestycji pod nadzorem archeologicznym - realizacja robót ziemnych z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

Lp.	Miejscowość i numer stanowiska w miejscowości	Numer obszaru AZP i numer stanowiska na obszarze
1	Kuźnica Nowa st.1	85-44/19
2	Kuźnica Nowa st.1	85-44/20
3	Kuźnica Nowa st.1	85-44/21
4	Kuźnica Nowa st.1	85-44/22
5	Stany st.1	85-44/23
6	Stany st.2	85-44/24
7	Stany st.3	85-44/25
8	Stany st.4	85-44/26
9	Stany st.5	85-44/27
10	Stany st.6	85-44/28
11	Stany st.7	85-44/29
12	Stany st.8	85-44/30
13	Stany st.9	85-44/31
14	Górki st.1	85-44/32
15	Siekierowizna	85-44/33
16	Siekierowizna	85-44/34
17	Wrzosa st.1	85-44/35
18	Wilcza Góra st.1	85-44/36
19	Przystajń st.17	85-44/37
20	Przystajń st.17	85-44/38
21	Przystajń st.17	85-44/39
22	Przystajń st.17	85-44/40
23	Przystajń st.17	85-44/41
24	Przystajń st.17	85-44/42
25	Przystajń st.17	85-44/43
26	Przystajń st.17	85-44/44
27	Przystajń st.17	85-44/45
28	Przystajń st.17	85-44/46
29	Przystajń st.17	85-44/47
30	Przystajń st.17	85-44/48
31	Przystajń st.17	85-44/49
32	Przystajń st.17	85-44/50
33	Przystajń st.17	85-44/51
34	Przystajń st.17	85-44/52
35	Przystajń st.17	85-44/53
36	Kostrzyzna st.3	85-44/39
37	Kostrzyzna st.4	85-44/40
38	Kuźnica Stara st.3	85-44/41
39	Kuźnica Stara st.3	85-44/42
40	Kuźnica Stara st.3	85-44/43
41	Kuźnica Stara st.3	85-44/68
42	Mrówczak st.1	84-44/44
43	Podłęże Szlacheckie st.2	84-44/54
44	Podłęże Szlacheckie st.3	84-44/55
45	Podłęże Szlacheckie st.4	83-44/56
46	Ługi Radły st.1	86-44/16
47	Ługi Radły st.2	84-44/47
48	Kamińsko st.6	84-44/19
49	Kamińsko st.5	86-44/20
50	Kamińsko st.4	86-44/22
51	Kamińsko st.2	86-44/23
52	Kamińsko st.3	86-44/23
53	Kamińsko st.7	86-44/24
54	Dąbrowa st.14	86-44/25
55	Dąbrowa st.13	86-44/26
56	Dąbrowa st.12	86-44/27
57	Dąbrowa st.6	86-44/28
58	Dąbrowa st.5	86-44/29
59	Dąbrowa st.4	86-44/30
60	Dąbrowa st.3	86-44/31

61	Dąbrowa st.2	86-44/32
62	Dąbrowa st.1	86-44/33
63	Dąbrowa st.7	86-44/34
64	Dąbrowa st.8	86-44/35
65	Dąbrowa st.9	86-44/36
66	Dąbrowa st.10	86-44/37

- 4) wyznacza się strefę „**K 1**” – ochrony krajobrazu kulturowego – obszaru po szybikowej eksploatacji i zakładach przeróbki rudy żelaza, na którym ustala się:
- obowiązek zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd,
 - obowiązek zachowania śladów historycznego zagospodarowania (stawy, groble, ślady urządzeń technicznych);
- 5) wyznacza się strefę „**K 2**” – ochrony krajobrazu kulturowego – pozostałości zespołu folwarcznego w Podłężu Szlacheckim, obszaru, na którym ustala się:
- zachowanie i rekompozycję założeń zieleni parkowej,
 - zachowanie śladów historycznego rozplanowania terenu;
- 6) wskazuje się obiekty wpisane do **rejestr**u zabytków:
- w miejscowości Przystajń Kościół parafialny pw. św. Trójcy - w granicach ogrodzenia, Przystajń Rynek 21 (nr w rejestrze A/65),
 - w miejscowości Kluczo młyn wodny, Kluczo 4 (nr w rejestrze A/362),
 - w miejscowości Dąbrowa stanowisko archeologiczne – cmentarzysko (nr w rejestrze A/271),
 - w miejscowości Kuźnica Stara:
 - były dwór, Kuźnica Stara 80 (nr w rejestrze A/59),
 - młyn, Kuźnica Stara 78 (nr w rejestrze A/522);
- 7) dla obiektów i terenów wpisanych do **rejestr**u zabytków obowiązuje:
- zachowanie zasad ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - zachowanie i konserwacja obiektów w sposób zapewniający utrzymanie historycznej bryły i wystroju architektonicznego,
 - zakaz stosowania wtórnych okładzin,
 - stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych,
 - zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
 - zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni;
- 8) wskazuje się obiekty objęte ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- w miejscowości Bór Zajaciński:
 - kapliczka drewniana,
 - w miejscowości Górki:
 - dom nr 7,
 - w miejscowości Kamińsko:
 - dom nr 16,
 - w miejscowości Kluczo:
 - dom przy młynie,
 - w miejscowości Kostrzyzna:
 - dom nr 67,

- młyn,
 - f) w miejscowości Kuźnica Nowa:
 - młyn,
 - g) w miejscowości Kuźnica Stara:
 - dom nr 30,
 - dom nr 69,
 - h) w miejscowości Ługi Radły:
 - Kościół parafialny pw. Serca Jezusowego,
 - plebania,
 - dom, ul. Łąkowa 19,
 - i) w miejscowości Podłęże Szlacheckie:
 - kapliczka murowana,
 - pozostałości parku dworskiego,
 - j) w miejscowości Przystajń:
 - tzw. Ratusz (sukiennice) przy Rynku,
 - plebania,
 - dom, ul. Częstochowska 12,
 - dom, ul. Częstochowska 72,
 - dom, ul. Częstochowska 94;
- 9) dla obiektów objętych ochroną na podstawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** obowiązuje:
- a) zachowanie zasad ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) prowadzenie robót budowlanych przy obiektach w sposób zapewniający utrzymanie historycznej bryły i wystroju architektonicznego,
 - c) zakaz przekształceń obniżających wartości architektoniczne,
 - d) zakaz stosowania okładzin zewnętrznych,
 - e) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych,
 - f) zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni.

§ 8. W granicach terenów objętych planem ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: US, Up;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
 - a) stosowania form obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi, realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie placów lub ciągów pieszych,
 - b) zapewnienia swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym wraz z zapewnieniem odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią;

2) w granicach obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zakaz wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 10. W granicach terenów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga wojewódzka nr 494 Częstochowa - Olesno, tworząca układ zachód - wschód, obsługująca pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, dostępne przez istniejące skrzyżowania i istniejące zjazdy, ze wskazaniem realizacji skrzyżowań i układu dróg lokalnych, w tym dróg zbierających równoległych do dróg wojewódzkich, zapewniających dodatkowy dostęp do dróg wojewódzkich;
- 2) drogi powiatowe, zapewniające powiązanie obszaru objętego planem z miejscowościami sąsiednimi, obsługujące bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, z zaleceniem realizacji skrzyżowań i układu dróg lokalnych, zapewniających dodatkowy dostęp do dróg powiatowych;
- 3) drogi gminne lokalne, stanowiące powiązanie układu podstawowego z drogami powiatowymi i wojewódzkimi, zapewniające lokalne połączenia w granicach obszaru objętego planem i obsługą istniejącej zabudowy;
- 4) drogi gminne dojazdowe, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;
- 5) drogi wewnętrzne umożliwiające bezpośrednią obsługę terenów przylegających, stanowiące:
 - a) ciągi pieszo jezdne,
 - b) dojazdy wewnętrzne, obsługujące istniejącą zabudowę,
 - c) dojazdy do pól i terenów leśnych,
 - d) drogi zakładowe;
- 6) parametry projektowanych dróg gminnych lokalnych i dojazdowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 7) dla działek budowlanych położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG należy, o ile jest taka możliwość, zapewnić dojazd z dróg niższych klas;
- 8) w obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg publicznych wymaganych przywołanymi powyżej przepisami, pod warunkiem, że jest to uzasadnione:
 - a) istniejącym stanem zagospodarowania,
 - b) tradycyjnym historycznym układem ulic,
 - c) trudnymi warunkami terenowymi;
- 9) parametry projektowanych dróg wewnętrznych:
 - a) winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych,
 - b) szerokość jezdni winna być nie mniejsza niż określona w przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu Prawa budowlanego oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych,
 - c) drogi winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów;
- 10) w granicach terenów z możliwością zabudowy w głębi terenu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o parametrach określonych w ust. 5 umożliwiających dojazd do działek budowlanych położonych w drugiej linii zabudowy;
- 11) w granicach terenów oznaczonych symbolami: R, RB, Rp, ZLd, ZLp i ZL dopuszcza się wyznaczenie ścieżek: pieszych, rowerowych, konnych oraz dróg wewnętrznych, w oparciu o istniejące ścieżki i drogi polne, pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z ustaleń planu;
- 12) w liniach rozgraniczających drogi publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie o drogach publicznych oraz zieleni przydrożną lub izolacyjną,

- b) wiat przystankowych i wiat przystankowych wraz z kioskami, o pow. zabudowy do 10 m²,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

§ 11. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowych,
 - w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - c) warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne,
 - d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 4 uchwały,
 - e) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo telekomunikacyjne i w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) z obszarów przewidzianych do skanalizowania - do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) z pozostałych obszarów - do systemów indywidualnych, w tym odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 uchwały;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych lub do wód powierzchniowych - z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2 uchwały;
 - b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 uchwały,
 - c) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 12. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 800 m²,

- b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej linii zabudowy,
 - f) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: min. 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN 1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - b) zakaz sytuowania budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - b) zakaz sytuowania budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U 1** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,

- dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U 2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

b) zabudowa zagrodowa;

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

a) zachowuje się istniejącą zabudowę,

b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,

e) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,

b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 1,2,

- minimalna - 0,1,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;

e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,

- dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM, MN, U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - f) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych,
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.
 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM, MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - f) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - dachy na pozostałych budynkach dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM,MN,MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i budowli służących produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,
 - f) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,MR** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - e) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
- e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **MR** symbolem ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny - rynek,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,

- b) dopuszcza się zabudowę sezonową i okazjonalną;
 - c) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc postojowych,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ua** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty użyteczności publicznej,
- 2) dopuszczalne: zabudowa usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy głównej - do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m;
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ui** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi handlu, gastronomii, kultury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi publicznej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie bądź ze spadkiem o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ukhg** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi administracji, handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, sportu i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi publicznej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna - 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie bądź ze spadkiem o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk1** (kościół w Przystajni) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, w tym kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk2** (kościół w Ługach-Radłach) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, w tym kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających; lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych.

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk 3** (kapliczki przydrożne) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, w tym kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk MN 1** (plebania w Przystajni) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, w tym usługi kultu religijnego i zabudowa mieszkaniowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków - do 11 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,

- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk MN 2** (plebania w Ługach Radłach) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, w tym usługi kultu religijnego i zabudowa mieszkaniowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) usługi sportu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo, US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, usługi sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo zbiorowe,
 - b) usługi inne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 42°.

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi inne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - c) nakaz nasadzeń w pasie szerokości 5 m wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową zwartej zieleni wysokiej i niskiej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,60,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających,
 - c) nakaz nasadzeń w pasie szerokości 5 m wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową zwartej zieleni wysokiej i niskiej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,60,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - elektrownie fotowoltaiczne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych,
 - c) nakazuje się wydzielenia terenów zieleni pełniące funkcje izolacyjne w pasie 4,0 m wzdłuż granic terenu PEF;
 - d) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;

- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,60,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków - do 6 m,
 - wysokość instalacji i urządzeń – do 6,0 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m².

28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu obejmujące: obiekty produkcyjno – usługowe, składy i magazyny,
 - b) dopuszcza się przekształcenie lub uzupełnienie istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegającej do terenu drogi publicznej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,60,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków i wiat w kalenicy głównej - do 14 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
 - e) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe i wielospadowe lub jednospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1600 m².

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 80 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg; zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3, 4 i 5,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami o oznaczeniach: RU i RM,MN,U; zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3, 4 i 5;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa dla właścicieli gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Przystajń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu w odległości: od 2,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczających;
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 80 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg;
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami o oznaczeniach: RU i RM,MN,U;
 - e) zasady zabudowy terenu jak w ust. 7 pkt 3, 4 i 5;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parków, skwerów, zieleńców;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %,
 - wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m.
33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: teren cmentarzy;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się budowę obiektów małej architektury,
 - wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m;
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych.
34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: tereny lasów państwowych;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %.
35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: tereny lasów innych;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %.
 - w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.
36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL/PE (BORLOCHA 1)** ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: tereny odkrywkowego wydobywania kopalin;
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - podstawowy kierunek rekultywacji terenu leśny,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
 - wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 16 m;

37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 16 m;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i inne ciekły wodne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz przegradzania dolin rzecznych stanowiących drogi spływu wód i powietrza,
 - b) nakaz zachowania naturalnych formacji roślinnych.

39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WSz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik retencyjny, stawy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz przegradzania dolin rzecznych stanowiących drogi spływu wód i powietrza,
 - b) nakaz zachowania naturalnych formacji roślinnych.

40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga wojewódzka;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna drogi – droga główna,
 - b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
 - c) zachowuje się istniejący pas drogowy drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, z lokalnymi zwężeniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, w granicach którego:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.) oraz zieleni przydrożnej,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - wprowadza się nakaz realizacji chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 16 m.

41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga powiatowa;

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

- a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
- b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
- c) zachowuje się istniejące pasy drogowe dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m, z lokalnymi zwężaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, w granicach których:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz zieleni przydrożnej,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - wprowadza się nakaz realizacji chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 16 m.

4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – droga gminna lokalna;

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

- a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
- b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
- c) projektuje się i zachowuje się istniejące pasy drogowe dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m, z lokalnymi zwężaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, w granicach których:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz zieleni przydrożnej,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - wprowadza się nakaz realizacji chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 16 m.

43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

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

- a) klasa techniczna drogi – droga gminna dojazdowa,
- b) droga jednojezdniowa, o dwu pasach ruchu,
- c) projektuje się i zachowuje się istniejące pasy drogowe dróg publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, z lokalnymi zwężaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, w granicach których dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

- wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, za wyjątkiem przystanków komunikacji publicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m.

44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

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

a) pasy drogowe istniejących dróg wewnętrznych i projektowane o szerokości od 4,0 do 10,0 m w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających,

b) w granicach terenu drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację:

- obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” zawartych w art. 4 pkt 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

- urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m.

45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,4,

- minimalna - 0,005,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów - 16 m;

e) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wodociągów;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,4,

- minimalna - 0,005,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów - 16 m;
- e) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kanalizacji sanitarnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna - 0,005,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów - 16 m;
 - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45.
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przystajń.

§ 16. Wójt Gminy Przystajń zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 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.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Przystajń.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Henryka Kapuścik