

**UCHWAŁA NR XLIV.372.2018**  
**RADY GMINY PRYZYSTAJŃ**

z dnia 5 listopada 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 2018 r. poz. 994 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 2018 r. poz. 1945), **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 część obszaru – etap I - wyznaczonego 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 niniejszym planem 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 01/25 do 25/25, 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:

- a) przeznaczenie terenów,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wraz z określeniem linii zabudowy, urządzania i użytkowania terenów,
  - c) 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:
- a) granica obszaru objętego planem,
  - b) granica administracyjna gminy,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską:
    - B - granice stref ochrony zasadniczych elementów zabudowy i rozplanowania układów chronionych,
    - W - granice stref ochrony archeologicznej,
    - OW - granice stref i stanowisk obserwacji archeologicznej,
    - K - granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
    - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
    - obiekty chronione miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - g) 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 ( $p = 1\%$ ),
  - h) 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 ( $p = 10\%$ ),
  - i) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ),
  - j) granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarzy,
  - k) granice złóż kopalin - piasku i żwiru („Kuleje” KN 4523, „Kuźnica Nowa” KN 2833, „Ługi Radły” KN 2848, „Pacanów 6” KN 16920) oraz gliny i iłu („Kostrzyna III” IB 5179),
  - l) granice obszaru i terenu górniczego,
  - m) granice obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych,
  - n) granice stref bezpieczeństwa od linii infrastruktury technicznej;
- 2) 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** – tereny usług innych,
- p) **Uks** – tereny usług komunikacji samochodowej,
- q) **Up** – place publiczne,
- r) **US** – tereny usług sportu,
- s) **Uo,US** – tereny usług oświaty i sportu,
- t) **Uk,MN** – tereny usług kultury i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- u) **P** – tereny produkcyjne,
- v) **PEF** – tereny elektrowni fotowoltaicznych,
- w) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- x) **R** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- y) **RB** – tereny rolne,
- z) **Rd** – tereny rolne z zakazem zabudowy,
- aa) **ZP** – tereny parków, skwerów, zieleńców,
- bb) **ZL/PE** – teren eksploatacji kopalni,
- cc) **ZLp** – tereny lasów państwowych,
- dd) **ZL** – tereny lasów,
- ee) **ZLd** – tereny zalesień,
- ff) **ZC** – tereny cmentarzy,
- gg) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i inne ciekii wodne,
- hh) **WSz** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stawy,
- ii) **KDG** – tereny dróg publicznych wojewódzkich,
- jj) **KDP** - tereny dróg publicznych powiatowych,
- kk) **KDL** - tereny dróg publicznych gminnych – droga lokalna,
- ll) **KDD** - tereny dróg publicznych gminnych – droga dojazdowa,
- mm) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,

nn) **E** - tereny elektroenergetyki,

oo) **W** - tereny wodociągów,

pp) **K** - tereny kanalizacji sanitarnej, oczyszczalni ścieków;

3) 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 obszarów zmeliorowanych,

2) granice obszarów o wysokim poziomie wód gruntowych,

3) granice parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”;

4) granice otuliny parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”;

5) pomniki przyrody,

6) granice lasów ochronnych;

7) granice korytarzy ekologicznych dolin rzek Liswarty i Pankówki;

8) granice głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 325;

9) 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 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, 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 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** od linii infrastruktury technicznej - 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) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 11) **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;
- 12) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 13) **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 2018 r. poz. 12 z późn. zm.) i w § 3 pkt: 3, 4 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 2018 r. poz. 121 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 2018 r. poz. 142, z późn. zm.).

**Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszarów objętych planem**

**§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład 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;
- 4) dla działek budowlanych o szerokości nie większej niż 20,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zasady kształtowania zabudowy opisano w § 7;
- 6) dla budynków istniejących, zlokalizowanych w odległościach od pasa drogowego mniejszych niż wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku pasa drogowego;
- 7) 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 dopuszczoną planem,
  - c) elementów takich jak: kominy, anteny lub maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 8) 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,
  - d) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
  - e) obiektów małej architektury i terenów zieleni,
  - f) obiektów i urządzeń niezbędnych do regulacji stosunków wodnych,
  - g) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 9) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem 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, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;
- 10) 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 / 30 m<sup>2</sup> 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 stanowisko 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 obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 325, gdzie 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 poziomego 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:
- od 10,0 m do 20,0 m od osi linii 110 kV,
  - od 5,0 m do 10,0 m od osi 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:
- 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,
  - 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 strefach ochrony sanitarnej, dla terenów położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza i w odległości do 50 m od granic cmentarza, stosuje się odpowiednio § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315);
- 12) 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):
- wymagane zagospodarowanie i zabudowa terenów zgodnie z ustaleniami planu,
  - obowiązują ograniczenia wymienione w załączniku nr 2 do rozporządzenia Nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21 grudnia 1998 r.;
- 13) realizacja zabudowy w granicach terenów o wysokim poziomie wód gruntowych jest uwarunkowana:
- odpowiednim posadowieniem projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych,
  - nie naruszaniem istniejących stosunków wodnych i umożliwieniem spływu wód w sposób dotychczasowy,
  - zabezpieczeniem projektowanej zabudowy przed skutkami zalania wodami;
- 14) jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, w granicach terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:
- 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 2018 r. poz. 810, z późn. zm.), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,
  - 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 2018 r. poz. 799, z późn. zm.),
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,



- d) obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów, w zakresie określonym 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) przedsięwzięć 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 strefy **B** ochrony zasadniczych elementów zabudowy i rozplanowania 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 linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
    - 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,
    - przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42 stopni,
    - 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 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 linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
    - 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:
    - dopuszczenie sytuowania budynków w granicach z działkami sąsiednimi,
    - usytuowanie budynku frontowego kalenicą równoległą do granicy z drogą,
    - przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połaci do 42 stopni,
    - 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 linii rozgraniczających z wyjątkiem korekt wskazanych na rysunku planu,
    - 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:

- ograniczenie wysokości budynków do dwóch kondygnacji z drugą kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
- przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o nachyleniu połąci do 42 stopni,
- zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni;

2) wyznacza się strefy „**W**” ochrony archeologicznej – ścisłej kontroli najcenniejszych stanowisk archeologicznych obejmującej stanowiska archeologiczne o najwyższej wartości poznawczej - 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 strefy i stanowiska archeologiczne „**OW**” obserwacji archeologicznej - realizacja robót ziemnych z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

L.p.	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	Kostrzyna st.3	85-44/39
37	Kostrzyna 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	83-4456
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 strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) **K1** - obszaru po szybkowej eksploatacji i zakładach przeróbki rudy żelaza, na którym ustala się obowiązek zachowania śladów eksploatacji w postaci niskich hałd i innych śladów zagospodarowania (stawy, groble, ślady urządzeń technicznych);
- b) **K2** - pozostałości zespołu folwarcznego w Podłężu Szlacheckim, obszaru, na którym ustala się obowiązek zachowania założeń zieleni parkowej;

5) wskazuje się obiekty wpisane do **rejestr**u zabytków:

- a) w miejscowości Przystajń Kościół parafialny pw. św. Trójcy - w granicach ogrodzenia, Przystajń Rynek 21 (nr w rejestrze A/65),
- b) w miejscowości Kluczno młyn wodny, Kluczno 4 (nr w rejestrze A/362),
- c) w miejscowości Dąbrowa stanowisko archeologiczne – cmentarzysko (nr w rejestrze A/271),
- d) w miejscowości Kuźnica Stara:
  - były dwór, Kuźnica Stara 80 ( nr w rejestrze A/59),
  - młyn, Kuźnica Stara 78 (nr w rejestrze A/522);

6) dla obiektów i terenów wpisanych do **rejestr**u zabytków obowiązuje:

- a) zachowanie zasad ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) zachowanie i konserwacja obiektów w sposób zapewniający utrzymanie historycznej bryły i wystroju architektonicznego,
- c) zakaz stosowania wtórnych okładzin,
- d) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych,
- e) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych,
- f) zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni;

7) wskazuje się obiekty objęte ochroną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) w miejscowości Bór Zajaciński:
    - kapliczka drewniana,
  - b) w miejscowości Górki:
    - dom nr 7,
  - c) w miejscowości Kamińsko:
    - dom nr 16,
  - d) w miejscowości Kluczno:
    - dom przy młynie,
  - e) w miejscowości Kostrzyna:
    - 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;
- 8) 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) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych,
  - c) 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 obsługę 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,
  - c) dojazdy do pól i terenów leśnych;
- 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;
- 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, umożliwiających dojazd do działek budowlanych położonych w drugiej linii zabudowy;
- 11) w granicach terenów oznaczonych symbolami: R, RB, Rd i ZLd 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 dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie o drogach publicznych oraz zielen przydrożną lub izolacyjną,
  - b) wiat przystankowych i wiat przystankowych wraz z kioskami, o pow. zabudowy do 10 m<sup>2</sup>,
  - 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) 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) na obszarach położonych poza systemem kanalizacji sanitarnej - 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;
- 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;
  - b) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej,

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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 2) 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych lub 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 14 m,
    - wysokość pozostałych budynków i wiat w kalenicy głównej – do 10 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
  - 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 m<sup>2</sup>.

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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
  - 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 m<sup>2</sup>.

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 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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 m<sup>2</sup>.

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 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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 m<sup>2</sup>.

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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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) 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 m<sup>2</sup>;
- 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 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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 m<sup>2</sup>.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN, RM, MR** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;

- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
    - 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 m<sup>2</sup>.

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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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 letniskowych i 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 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi administracji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i 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 zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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 usługowych 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°.

12. 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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 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.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk 1** (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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,05,
  - 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 - do 14 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych - do 14 m,
  - e) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 60°.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk 2** (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 linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,05,
  - 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:
- e) wysokość budynków - do 14 m,
- f) wysokość innych obiektów budowlanych - do 14 m,
- g) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 60°.

15. 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:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacja zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających dróg, zgodnie linią zabudowy określoną na rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,05,
  - 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 – 20 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - e) wysokość budynków w kalenicy głównej - do 8 m,
  - f) wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m,
  - g) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 60°.

16. 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°.

17. 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°.

18. 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°.

19. 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°.

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uks 1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi transportu samochodowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i zabudowa związanej z działalnością gospodarczą,
- 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 – 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°.

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uks 2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi transportu samochodowego;

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

a) dopuszcza się zabudowę tymczasową (sezonową i okazjonalną);

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc postojowych,

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,5

- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,20,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,

e) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 42°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: place publiczne;

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

a) dopuszcza się zabudowę tymczasową (sezonową i okazjonalną);

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i miejsc postojowych,

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,6,

- 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 – 10 %,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 12 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych - do 16 m,
- e) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 42°.

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 **Uo,US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, usługi sportu;
- 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 **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 m<sup>2</sup>.

26. 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 m<sup>2</sup>.

27. 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 m<sup>2</sup>.

28. 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 m<sup>2</sup>.

29. 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 pełniących 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;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej;
- 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 0,60,



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 m<sup>2</sup>.

30. 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 m<sup>2</sup>.

31. 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) dopuszcza się sytuowanie budynków zagrodowych wraz ze związaną z nimi infrastrukturą techniczną, stanowiących wyłącznie uzupełnienie istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg;

c) zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3 lit. a, b, f, pkt 4 i pkt 5 lit. a, b, c, d, e;

- 3) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 60 DJP;
- 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.

32. 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) dopuszcza się uzupełnienie zabudową mieszkaniową i zagrodową istniejących, zabudowanych działek siedliskowych, w pasie do 100 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg;
  - c) zasady zabudowy jak w ust. 7 pkt 3 lit. a, b, pkt 4 i pkt 5 lit. a, b, c, d, e;
- 4) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 60 DJP;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

33. 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.

34. 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:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %,
  - b) wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m.

35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL/PE (BORLOCHA 1)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny odkrywkowego wydobywania kopalin;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) podstawowy kierunek rekultywacji terenu leśny,
  - b) 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 - do 16 m;

36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów państwowych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów innych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %;
- 4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

38. 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;
- 4) 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;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarzy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury,
  - c) wysokość obiektów budowlanych do 16,0 m;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających do terenu dróg publicznych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i inne ciek 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.

41. 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: nakaz zachowania naturalnych formacji roślinnych.

42. 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.

43. 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 zwężeniami 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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°.

48. 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°.

49. 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**