

UCHWAŁA NR 118/VIII/2019
Rady Gminy Zagnańsk
z dnia 29 listopada 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 103/2012 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk uchwalonego uchwałą Nr 21/VII/2017 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 29 marca 2017 r. wraz ze zm., uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią planu;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk;
 - 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej numerycznej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej;
 - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz terenach związanych z tą zabudową, których celem jest

- zaspokojenie potrzeb ludności w dobra, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska będące gruntami rolnymi;
 - 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
 - 11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
 - 12) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
 - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10°;
 - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji.
2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 2 Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3

Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice opracowania planu – granica sołectwa Gruszka,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
 - e) linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą techniczną,
 - f) linie energetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
 - g) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3 Mpa wraz ze strefą kontrolowaną,
 - h) wymiarowania;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi są:
 - a) granica Suchedniowsko-Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) granica obszaru Natura 2000 Ostoja Barcza PLH260025,
 - c) granica Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POChK),
 - d) granica i obszar strefy krajobrazowej "A" POChK,
 - e) granica i obszar strefy krajobrazowej "B" POChK,
 - f) granica i obszar strefy krajobrazowej "C" POChK,
 - g) granica rezerwatu przyrody Barcza nr rej. RDOŚ 47,
 - h) granica terenów zmeliorowanych i zdrenowanych,
 - i) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zagnańsk,
 - j) stacje transformatorowe,
 - k) krzyże i kapliczki przydrożne,
 - l) istniejąca studnia,
 - m) trasa rowerowa,
 - n) granica gminy Zagnańsk,
 - o) samochodowy szlak archeo-geologiczny,
 - p) propozycja przełożenia (zmiana przebiegu trasy) samochodowego szlaku archeo-geologicznego,
 - q) samochodowy szlak literacki,
 - r) propozycja przełożenia (zmiana przebiegu trasy) samochodowego szlaku literackiego.
 - s) wodociąg magistralny.

ROZDZIAŁ 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5

1. Dopuszcza się dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych. Dojazdy, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 14, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.
4. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę.
5. Realizacja nowych budynków lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
 - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi;
 - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.
6. Trasy rowerowe i szlaki turystyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, przewidzianych do zabudowy, w terenach rolnych wykorzystując drogi polne oraz w terenach leśnych wykorzystując dukty leśne bez zmiany ich nawierzchni. W granicach rezerwatu przyrody "Barcza" trasy rowerowe i szlaki turystyczne należy lokalizować na zasadach ustalonych w planie jego ochrony oraz w przepisach odrębnych.

§ 6

- Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 4) teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego;
 - 5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 4

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

§ 7

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN1, MN2, MN3 i MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNR - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UMN1, UMN2, UMN3, UMN4 - tereny usług i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) U1, U2, U3 - tereny usług;
- 5) TS - teren obsługi transportu samochodowego;
- 6) P1, P2, P3, P4 - tereny przemysłu, składów i magazynów;
- 7) GO - teren składowiska odpadów podlegający rekultywacji;
- 8) PU - teren produkcji i usług;
- 9) RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 10) R - tereny rolnicze;
- 11) ZL - tereny lasów;

- 12) ZLz - tereny zalesień;
- 13) Z1 - teren zadrzewień i zakrzewień;
- 14) Z2 - tereny zieleni łąkowej;
- 15) WS1 - tereny wód powierzchniowych płynących;
- 16) WS2 - tereny wód powierzchniowych stojących;
- 17) KD-S - teren publicznej drogi krajowej klasy ekspresowej;
- 18) KD-G - teren publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej;
- 19) KD-L1, KD-L2, KD-L3 - tereny publicznych dróg powiatowych klasy lokalnej;
- 20) KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D5, KD-D6 – tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej
- 21) KD-D4 - teren publicznej drogi krajowej klasy dojazdowej;
- 22) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW9, KDW10 i KDW11 – tereny dróg wewnętrznych;
- 23) KDW8 - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;
- 24) KK1 - teren kolei (teren zamknięty);
- 25) KK2 - tereny kolei;
- 26) K - teren istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 27) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.
2. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednoczony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
 - 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków;
 - 2) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych;
 - 3) ustala się obowiązek stosowania ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9

Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” poprzez docelowe odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem Z2;
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych symbolem Z2;
- 8) zakaz osuszania terenów oznaczonych symbolami Z2;
- 9) ochronę terenów zmeliorowanych i zdrenowanych poprzez działania utrzymujące funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych, należy je przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność, w uzgodnieniu z zarządzającym tą siecią;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów.

§ 10

1. Wskazuje się granicę Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCHK) wraz ze strefami krajobrazowymi "A", "B" i "C" w obrębie, którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Wskazuje się granicę rezerwatu przyrody „Barcza”, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych i planu jego ochrony.
3. Wskazuje się granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Ostoja Barcza PLH260025, w stosunku do którego zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 ustawy o ochronie przyrody podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - 1) pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000;
 - 2) wpływania negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000;
 - 3) pogorszenia integralności obszaru NATURA 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

ROZDZIAŁ 7

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12

1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują:
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) stanowiska archeologiczne;
 - 3) strefy archeologicznej ochrony biernej i czynnej;
 - 4) obiekty posiadające cechy dóbr kultury współczesnej.
2. Obejmuje się ochroną znajdujące się na obszarze objętym planem krzyże i kapliczki przydrożne.
3. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 2:
 - 1) utrzymuje się obiekty z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych;
 - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych;
 - 3) wszelkie prace inwestycyjne w bezpośrednim otoczeniu obiektów, o których mowa w ust. 2 powinny uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję.
4. Ustala się ochronę krajobrazów kulturowych poprzez respektowanie ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów architektonicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

ROZDZIAŁ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 13

Nie ustala się, ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

ROZDZIAŁ 10

Zasady kształtowania zabudowy - ustalenia szczegółowe

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzone towarzysząca obiektom budowlanym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 6) zakazuje się realizowania budynków z dachem płaskim i uskokowym z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa pkt. 5;
 - 7) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D2, KD-D3, KD-D6, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW7 i KDW8,
 - b) z drogi położonej poza granicami planu,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-L1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D2, KD-D3, KD-D6 oraz drogi położonej poza granicami planu,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW7 i KDW8.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzone towarzysząca obiektom budowlanym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim i uskokowym z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt. 5;
 - 7) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg oznaczonych symbolami KD-L1, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D6, KDW3, KDW5 i KDW9,
 - b) z dróg położonych poza granicami planu;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej położonej poza granicami planu oraz od linii ograniczających drogi oznaczonej symbolem KD-L1,
 - b) 6 m od dróg oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D6 oraz dróg położonych poza granicami planu z wyłączeniem drogi, o której mowa w lit. a),
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW3, KDW5 i KDW9.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim i uskokowym z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt. 5;
 - 7) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;

- 8) obsługa komunikacyjna: z drogi zbierająco-rozprowadzającej położonej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: 28 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KD-S.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.

3. Dla terenu MN4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m,
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim i uskokowym z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt. 5;
- 7) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi położonej poza granicami planu,
 - b) z drogi oznaczonej symbolem KDW10;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg położonych poza granicami planu,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW10.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNR** – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 2) wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży: do 7 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
 - 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 6) zakazuje się realizowania budynków z dachem płaskim i uskokowym z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa pkt. 5;
 - 7) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 10) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-L1.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMN1, UMN2, UMN3, UMN4** – tereny usług i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) mała architektura,
 - d) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Dla terenu UMN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 13 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem uskokowym;
 - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym;
 - 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian;
 - 8) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub minimum 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem UMN1 z drogi oznaczonej symbolem KD-D5,

- b) terenu oznaczonego symbolem UMN2 z drogi zbierająco-rozprowadzającej położonej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S,
 - c) terenu oznaczonego symbolem UMN3 z drogi zbierająco-rozprowadzającej położonej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S oraz z dróg oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2,
 - d) terenu oznaczonego symbolem UMN4 z drogi powiatowej położonej poza granicami planu oraz z drogi oznaczonej symbolem KD-D2;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w terenie oznaczonym symbolem UMN1: 40 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem UMN2: 30 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S oraz 5 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW1,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem UMN3: 30 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S oraz 5 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2,
 - d) w terenie oznaczonym symbolem UMN4: 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D1 i drogi położonej poza granicami planu.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 – tereny usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) mała architektura,
 - d) zieleń urządzone o charakterze izolacyjnym.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U1:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
- 5) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z obsługą klienta, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi zbierająco - rozprowadzającej zlokalizowanej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S,
 - b) z drogi oznaczonej symbolem KDW1;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 30 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW1;
- 9) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków usługowych: do 13 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
 - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U2 – tereny usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) mała architektura,

- e) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U2:
- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
 - 5) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 7) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-G;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-G,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem KK2;
 - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków usługowych: do 13 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
 - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolami U3 – tereny usług, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi (w tym obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego, gastronomiczne, pensjonatowe, rehabilitacyjne, rekreacji zbiorowej i indywidualnej i inne);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
 - d) mała architektura,
 - e) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynku mieszkalnego i usługowego lub wolnostojące;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
 - 5) teren biologicznie czynny: min. 20%;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
 - 7) w granicach terenu dopuszcza się budowę przepustów drogowych umożliwiających prawidłowy spływ wód powierzchniowych;
 - 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m.
3. Dla terenu U3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ograniczenie wysokości budynku usługowego do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynku usługowego do kalenicy dachu nie może być większa niż 20 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku;
 - 3) ograniczenie wysokości budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 4) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży do okapu: 1 kondygnacja nadziemna, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 8 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,

- 6) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych do budowy mieszkalnego lub usługowych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 8) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywoliniowe tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi;
- 9) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny lub minimum 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
- 10) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D3 oraz z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-L1;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem KD-D3,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi powiatowej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KD-L1.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **TS** – teren obsługi transportu samochodowego, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi związane z obsługą transportu samochodowego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) mała architektura,
 - d) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 6) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 7) obsługa komunikacyjna: z drogą zbierającą - rozprawdzającą zlokalizowaną w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: 30 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S;
 - 9) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków usługowych: do 12 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
 - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, w tym dachy płaskie,
 - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P1, P2, P3, P4** – tereny przemysłu, składów i magazynów, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
 - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - c) składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) lokale mieszkalne dla prowadzących działalność zlokalizowane w bryle budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i usług,

- c) budynki socjalne i administracyjne,
 - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) parkingi,
 - g) place manewrowe,
 - h) budynki gospodarcze i garaże.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 6) minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków: do 15 m,
 - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 30°.
3. Obsługa komunikacyjna:
- 1) terenu oznaczonego symbolem P1: z drogi zbierająco rozprzewadzającej położonej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S;
 - 2) terenu oznaczonego symbolem P2: z drogi oznaczonej symbolem KD-D5;
 - 3) terenu oznaczonego symbolem P3: z drogi oznaczonej symbolem KD-W6;
 - 4) terenu oznaczonego symbolem P4: z drogi oznaczonej symbolem KD-D5.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) w terenie oznaczonym symbolem P1: 30 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S oraz 10 m mierzona od linii rozgraniczających teren funkcjonalny KK2;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem P2: 40 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S;
 - 3) w terenie oznaczonym symbolem P3: 10 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-W6;
 - 4) w terenie oznaczonym symbolem P4: 40 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni zasadniczej drogi oznaczonej symbolem KD-S.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **GO** – teren składowiska odpadów podlegający rekultywacji, ustala się: przeznaczenie podstawowe: składowisko odpadów podlegające rekultywacji zgodnie z przyjętym w tym zakresie programem określonym przez właściwy organ ds. ochrony środowiska.
2. Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż te, które są niezbędne dla prawidłowej rekultywacji terenu.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** – teren produkcji i usług, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
 - b) usługi,
 - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - d) składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) budynki socjalne i administracyjne,
 - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) parkingi,

- g) place manewrowe,
 - h) mała architektura.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu PU:
- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
 - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
 - 6) minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego oraz minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
 - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków: do 15 m,
 - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.
3. Obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-G poprzez istniejący zjazd.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy:
- 1) 8m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G;
 - 2) 10 m od linii rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem KK2.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych (istniejąca leśniczówka), ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) budynki gospodarcze i garaże,
 - c) mała architektura,
 - d) dojścia i dojazdy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%.
3. Dla terenu RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 12 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m;
 - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 4) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 5) zakazuje się realizowania budynków z dachami uskokowymi;
 - 6) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-G poprzez istniejący zjazd oraz poprzez teren funkcjonalny oznaczony symbolem U2.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** – tereny rolnicze, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zadrzewienia i tereny komunikacji lokalnej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) zasady zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej zgodnie z § 14 ust. 2 i 3;
 - 2) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleni łągową;

- 3) dopuszcza się adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej;
- 4) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** – tereny lasów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) szlaki turystyczne i trasy rowerowe z uwzględnieniem § 5 ust. 6.
 - b) obiekty małej architektury służące turystyce.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:
 - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędnienia lasu;
 - 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych w "Ramowych wytycznych w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych", które określają między innymi:
 - a) prowadzenie infrastruktury technicznej w drodze leśnej, linii podziału powierzchniowego lub w przypadkach szczególnych wzdłuż ściany lasu,
 - b) bez konieczności wycinki drzewostanu,
 - c) w pasie o szerokości do 2 m,
 - d) prace budowlane prowadzone będą sposobem ręcznym.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLz** - tereny zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędnienia lasu.

§ 31

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z1** – teren zadrzewień i zakrzewień, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia i zakrzewienia;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania: zabrania się budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z2** – tereny zieleni łąkowej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - 1) obiektów budowlanych kubaturowych;
 - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji koryt rzek i cieków wodnych oraz roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmocnienia brzegów;
 - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku.

§ 33

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych płynących, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: odbiornik wód opadowych i drenażowych, kładki, przejścia.
2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
 - 1) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż obiekty hydrotechniczne oraz kładki i przejścia;

- 2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z jego utrzymaniem oraz poprawą korzystania z wód i ochrony przeciwpowodziowej.

§ 34

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WS2** – tereny wód powierzchniowych stojących, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące.
2. Zasady zagospodarowania: pozostawienie zbiornika w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości wykorzystania na cele rekreacyjne i wypoczynkowe.

§ 35

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Teren publicznej drogi krajowej klasy ekspresowej nr 7 relacji Gdańsk-Chyżne, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-S** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację drogi publicznej klasy ekspresowej o przekroju dwujezdniowym 2x2 wraz z urządzeniami towarzyszącymi wynikającymi z przepisów ustawy o drogach publicznych oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oczyszczania ścieków pochodzących z drogi oraz oświetlenia, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy pasa drogowego;
 - 2) szerokość jezdni zasadniczej: 2x7 m;
 - 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów budowlanych;
 - 4) przejazdy drogowe "wielo poziomowe";
 - 5) drogi zbierająco - rozprowadzające;
 - 6) zakaz lokalizacji małej architektury w pasie drogowym, oraz poza pasem drogowym w rejonie skrzyżowań, tj. pomiędzy pasem drogowym, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 7) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadach określanych przez zarządcę drogi;
 - 8) lokalizacja ścieżek rowerowych jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadach określanych przez zarządcę drogi.
2. Teren publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej nr 750 relacji Ćmińsk - Barcza o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 25 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 7 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) obowiązuje zakaz budowy zjazdów;
 - 5) utrzymuje się obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami U2 i PU poprzez istniejące zjazdy;
 - 6) trasy rowerowe.
3. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0298T relacji Kajetanów-Gruszka-Lekomini do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L1**, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 16 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
4. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L2**, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 14 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
5. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0308T relacji Kajetanów-Marczakowe Doły-Podemlynie do przebudowy o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L3**, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;

- 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
6. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla których ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
 7. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D2**, dla których ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
 8. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D3**, dla których ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
 9. Teren publicznej drogi krajowej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D4**, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17 m do 36 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
 10. Teren publicznej drogi klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D5**, dla którego ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 29 m;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.
 11. Teren publicznej drogi klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D6**, dla którego ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) trasy rowerowe.

§ 36

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW1** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4 m;
- 3) chodniki.

§ 37

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW2** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7 m do 14 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni: 3 m;
- 3) chodniki.

§ 38

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW3** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 5 m.

§ 39

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW4** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: min. 4 m,
- 3) chodniki.

§ 40

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW5** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4 m,
- 3) chodniki.

§ 41

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW6** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami zgonie z rysunkiem planu, posiadająca włączenie do drogi zbierająco-rozprowadzającej zlokalizowanej w pasie drogi KD-S poprzez zjazd;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
- 3) chodniki.

§ 42

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW7** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 10 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4 m;
- 3) chodniki.

§ 43

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW8** - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: docelowo 6 m, w granicach niniejszego planu 1,5 m pozostała szerokość (4,5m) drogi poza granicami niniejszego planu;
- 2) chodniki.

§ 44

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW9** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4 m;
- 3) chodniki.

§ 45

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW10** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4 m;
- 3) chodniki.

§ 46

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW11** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 9 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: min. 3 m;
- 3) chodniki.

§ 47

Dla terenu oznaczonego symbolem **KK1** – teren kolei (teren zamknięty), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 85 m do 215 m.

§ 48

Dla terenów oznaczonych symbolem **KK2** – tereny kolei stanowiące bocznice kolejową od linii kolejowej Nr 8 do Wiśniówki, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 41 m.

§ 49

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **K** – teren istniejącej oczyszczalni ścieków, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) oczyszczalnia mechaniczno - biologiczna ścieków sanitarnych doprowadzanych z części terenu gminy systemem kanalizacji sanitarnej,
 - b) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją oczyszczalni ścieków i jej ochroną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z procesem odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona i nieurządzona oraz zadrzewienia.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków:

- 1) możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń technologicznych dla osiągnięcia efektów oczyszczania ścieków odpowiadających normom i wymaganiom ochrony środowiska;
- 2) w celu ograniczenia uciążliwości oddziaływania oczyszczalni ścieków ustala się wprowadzenie pasa zieleni osłonowo-izolacyjnej po stronie zachodniej terenu funkcjonalnego, składającego się z pasa zieleni, oraz składającego się głównie z gatunków zimozielonych o zróżnicowanej wysokości i pokroju.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z oczyszczalnią ścieków:

- 1) wysokość budynków do: 8 m;
- 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 5) teren biologicznie czynny: min. 20%;
- 6) obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KDW2;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KDW2.

§ 50

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia technologiczne związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych i ich przesyłem do sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją ujęcia wody i jego ochroną,
 - b) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć;
- 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,
- 3) wysokość budynków: do 8 m;
- 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) teren biologicznie czynny: min. 30%;

- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-D6,
 - b) z drogi położonej poza granicami planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KD-D6,
 - b) 8 m mierzona od linii rozgraniczających drogi położonej poza granicami planu.

§ 51

1. Wskazuje się na rysunku planu linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem E110 kV wraz ze strefą techniczną wynoszącą 20 m od osi linii w obie strony.
2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) utrzymywanie zadrzewień i zakrzewień do wysokości do 3 m ppt.
- 3) Dopuszcza się odstępstwa od ustalonej w ust. 1 strefy technicznej na zasadach określonych przez zarządcę linii.

§ 52

Wskazuje się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Pr 6,3 MPa relacji Parszów – Kielce, oznaczony na rysunku planu symbolem G wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 3 m od osi gazociągu w każdą stronę, w której wprowadza się:

- 1) zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz zakaz zabudowy kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się realizację podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem odległości od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 11

**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,
krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania
przestrzennego województwa**

§ 53

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
 - 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody: ustalenia zgodnie z § 10.

ROZDZIAŁ 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 54

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN4, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
 - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
 - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami P1, P2, P3, P4 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
 - 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 30 m;
 - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.
4. Wymienione w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ 13

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 55

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
 - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
 - 2) sukcesywne podłączenie obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną o zasięgu określonym na rysunku planu zgodnym z terenem funkcjonalnym Z2, obejmująca pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieku (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 51 ust.2 i § 56 ust. 6 pkt 7.
4. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z § 52.

ROZDZIAŁ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 56

1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**
 - 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
 - 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
 - 3) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
 - 4) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**
 - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
 - 3) do czasu budowy sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:**
 - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ścieki za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz związanych z terenami działalności gospodarczej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 7m);
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych wynoszący 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 7) w strefie technicznej, o której mowa w pkt 6 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 2) napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bez emisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Zagnańsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i usług produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 35-48.

ROZDZIAŁ 15

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 57

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

ROZDZIAŁ 16

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

§ 58

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MNR, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, P1, P2, P3, P4, U1, U2, U3, TS ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

ROZDZIAŁ 17

Przepisy uzupełniające

§ 59

Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 7/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2007 r. Nr 75 poz. 1160 wraz ze zmianami).

Rozdział 18

Przepisy końcowe

§ 60

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 61

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Urszula Dończyk