

UCHWAŁA NR XXXIV/229/18
RADY GMINY SECEMIN

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Secemin, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/63/15 Rady Gminy Secemin z dnia 13 listopada 2015 r., Rada Gminy Secemin uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XIV/74/12 Rady Gminy Secemin z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 3 581 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2) - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu mansardowym** - należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch połaci dachowych, oddzielonych od siebie gzymsem, murem lub uskokiem;
- 3) **dachu pochyłym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci równym lub większym niż 12 stopni;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, ciągu pieszo-rowerowego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 8) **nieuciążliwej działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i której funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarszającą warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 9) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 10) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) i średniego (15 kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio - 40 m i 15 m (po 20 m na obie strony od osi linii 110 kV oraz po 7,5 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 18) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne (to jest: tereny dróg publicznych, placów publicznych, publicznych ciągów pieszo-rowerowych i zieleni urządzonej - parkowej) posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 19) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 20) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Secemin, dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi: administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki, oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biurowe, banków, rzemiosła, itp. oraz handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia

mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

- 22) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, finansowaną w całości lub części przez administrację samorządową lub rządową, w tym przy wykorzystaniu środków pomocowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MNU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **MN/PU** - tereny przeznaczone zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem produkcji i usług;
- 4) oznaczone symbolem **ML** - tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 5) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług;
- 6) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) oznaczone symbolem **Up** - tereny przeznaczone dla usług publicznych;
- 8) oznaczone symbolem **Uk** - tereny przeznaczone dla obiektów sakralnych;
- 9) oznaczone symbolem **UTS** - tereny przeznaczone dla usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 10) oznaczone symbolem **PU** - tereny przeznaczone na cele produkcyjne, magazynowo-składowe i usługowe;
- 11) oznaczone symbolem **RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej;
- 12) oznaczone symbolem **ZP** - tereny zabytkowego parku dworskiego w Czaryżu, przeznaczone dla zieleni urządzonej - parkowej;
- 13) oznaczone symbolem **Z** - tereny przeznaczone dla zieleni;
- 14) oznaczone symbolem **ZC** - tereny przeznaczone na cmentarze;
- 15) oznaczone symbolem **ZWS** - tereny przeznaczone dla zieleni i wód powierzchniowych;
- 16) oznaczone symbolem **WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej;
- 17) oznaczone symbolem **RWS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej i dla wód powierzchniowych;
- 18) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;
- 19) oznaczone symbolem **R/ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, z dopuszczeniem wprowadzenia zalesień;
- 20) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 21) tereny komunikacji, do których należą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczone symbolem **KDG** - tereny przeznaczone pod drogi główne,
 - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi zbiorcze,
 - oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi lokalne,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe,
 - b) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
 - c) oznaczone symbolem **KDY** - tereny przeznaczone pod publiczne ciągi pieszo-rowerowe,

d) oznaczone symbolem **TK** - tereny kolejowe;

22) oznaczone symbolem **IK** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

§ 4.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:

a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:

- zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury,
- zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki,

c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:

- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy - maksymalnie o 1,3 m,
- okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
- części podziemne budynku - do granic własności działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno- usługowego lub usługowego);

3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) obowiązek stosowania dla poszczególnych zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej jednakowego koloru i materiału dla danych elementów tworzących elewacje tj. ściany, dachy, elementy architektoniczne artykułujące elewacje, a także stosowania okien i drzwi o jednakowych podziałach oraz kolorze i materiale stolarki;

5) zakaz stosowania dachów mansardowych;

6) zakaz wprowadzania nowych ogrodzeń z przeszłowych, prefabrykowanych elementów betonowych; w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów o charakterze publicznym - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywopłotu lub żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,3 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam**:

1) w granicach terenów MNU, MN/PU, U, Up, Uk, UTS, PU, ZP, ZC, - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym;

2) w granicach terenów IK - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;

3) w granicach terenów MN, RM, ML - dopuszcza się stosowanie szyldów;

4) w granicach terenów nie wymienionych w pkt. 1, 2 i 3 - dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;

5) zakaz stosowania na terenach MNU tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² włącznie;

6) zakaz stosowania szyldów o powierzchni przekraczającej 0,7 m²;

7) zakaz umieszczania reklam:

- a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam,
- b) na balustradach balkonów i tarasów,
- c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, użytku ekologicznego („Na Stoku”) - oznaczonego na rysunku planu - znajdującego się w Bichniowie;
- 2) obowiązek ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 408 „Niecka Miechowska (NW)” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 0 m p.p.t. do 200 m p.p.t. - średnio 20 m p.p.t.) i nr 409 „Niecka Miechowska (SE)” (o głębokości zalegania warstw wodonośnych od 20 m p.p.t. do 150 m p.p.t. - średnio 70 m p.p.t.) - oznaczonych granicami na rysunku planu - poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 3) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień przydrożnych z wyjątkiem drzew owocowych oraz drzew, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę dróg oraz infrastruktury technicznej,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 4) zakaz stosowania, przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;
- 5) obowiązek utrzymania i ochrony naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, przy czym ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód oraz realizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 7) obowiązek zaopatrzenia terenów, budynków i budowli w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w wypadku jej braku na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 39 ust. 3 pkt 2 lit. d - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 10) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 12) zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza, to jest w obszarze - oznaczonej na rysunku planu - strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m;
- 13) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza, to jest w obszarze - oznaczonej na rysunku planu - strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;
- 14) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
 - b) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
 - c) inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym: dróg, linii kolejowych i infrastruktury technicznej,

- d) przedsięwzięć zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody lub przedsięwzięć, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - wystąpił brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - e) zgodnych z określonym w planie przeznaczeniem terenów: scalaniem gruntów, zmianą lasu lub nieużytku na użytek rolny lub wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz zalesień,
 - f) lokalizowanych w obrębie terenów MN/PU, U, Up, UTS, PU, ZC, R/ZL i IK przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem tych terenów;
- 15) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
- a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 2.Up - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla terenów RM, R - jak dla zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenów ML, UTS, ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) dla terenów MNU, MN/PU, U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 16) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110kV) i średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania tych linii lub wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego;
- 17) zakaz lokalizowania pomieszczeń przewidzianymi na pobyt ludzi w - oznaczonej na rysunku planu - strefie ograniczenia zabudowy.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się jeden - oznaczony na rysunku planu - **obiekt wpisany do rejestru zabytków**, objęty ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: Park dworski w Czaryżu - wpisany do rejestru zabytków 04.11.1998 r. pod nr 580.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - **obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wskazane do objęcia ochroną poprzez ustalenia planu:

- 1) Kapliczka murowana w Bichniowie;
- 2) Budynek pofolwarczny, ob. Dom mieszkalny nr 47 w Czaryżu;
- 3) Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki w Psarach;
- 4) Murowana kaplica w Krzepicach.

3. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) dla zapewnienia ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 i 2, obowiązuje:
 - a) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach - obowiązek przestrzegania przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
 - b) w odniesieniu do budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - nakaz ochrony: historycznych brył budynków, historycznych kształtów dachów, historycznej dyspozycji ścian i artykulacji elewacji, historycznej wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, historycznych detali architektonicznych, w tym historycznych zasad podziałów stolarki, historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki,
 - zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej,

c) w odniesieniu do zabytkowego cmentarza - nakaz ochrony: historycznej kompozycji przestrzennej, w tym kompozycji zieleni, historycznego drzewostanu i zieleni, historycznych obiektów małej architektury, nagrobków i ogrodzeń;

2) dla zapewnienia **ochrony obszarów zabytkowych i otoczenia zabytków** wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji obejmujące otoczenie zespołu dworskiego w Bichniowie oraz otoczenie parku dworskiego w Czaryżu - oznaczone na rysunku planu - w granicach których:

a) zakazuje się prowadzenia inwestycji mających negatywne oddziaływanie na ekspozycję obu zabytkowych zespołów,

b) zakazują się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:

- wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,

- wykorzystujących energię słoneczną, z wyjątkiem baterii słonecznych o wymiarach nieprzekraczających 20x20 cm, zasilających lampy solarne.

4. Na obszarze objęty planem dla zapewnienia **ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego**, wyznacza się archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej - oznaczone na rysunku planu - w których przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach tam określonych, są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych.

5. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących element krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym**:

1) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD;

2) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych - oznaczone symbolem KDY;

3) tereny zabytkowego parku dworskiego w Czaryżu, przeznaczone dla zieleni urządzonej - parkowej - oznaczone symbolem ZP;

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - obszaru przestrzeni publicznej lub terenu o charakterze publicznym jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, tj.: ławki latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;

2) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby, wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;

2) dla szkół i przedszkoli - minimum 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, przy minimalnej ilości miejsc wynoszącej 4 stanowiska;

3) dla obiektów sakralnych - minimum 1 miejsce do parkowania na 100 mieszkańców;

4) dla obiektów przeznaczonych dla sportu, turystyki i rekreacji oraz klubów i domów kultury - minimum 25 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie;

5) dla usług, niewymienionych w pkt 3, 4 i 5 - minimum 12 miejsc do parkowania na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

- 6) dla cmentarzy - minimum 5 miejsc do parkowania na 1 ha;
 - 7) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej, produkcyjno-usługowej - minimum 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.
3. Dla kościołów, cmentarzy, szkół, przedszkoli oraz innych budynków przeznaczonych dla usług publicznych dopuszcza się urządzenie obsługujących je parkingów lub miejsc do parkowania poza terenami Up, Uk i ZC.
4. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania.
5. W obrębie terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych w formie zespołów stanowisk, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.
6. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) obowiązek zachowania minimalnych wielkości działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny, niezależnie od wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) minimalne wielkości wydzielanych działek, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojeżdża i dojazdy, na potrzeby infrastruktury technicznej oraz dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 3) obowiązek zachowania dla nowej działki szerokości frontu:
 - a) w granicach terenów MN i MNU:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wolnostojącej - nie mniejszej niż 16 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - nie mniejszej niż 14 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - nie mniejszej niż 10 m,
 - b) w granicach terenów niewymienionych w lit. a - nie mniejszej niż 16 m;
 - 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 60 stopni do 120 stopni;
 - 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
 - 6) dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na działki nie spełniające wymagań dla działki budowlanej, przeznaczone na powiększenie innych działek o takim samym przeznaczeniu ustalonym w planie, w celu poprawy warunków zagospodarowania tych działek lub umożliwienia ich zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu.
2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Dla znajdujących się na obszarze objętym planem terenów, na których występują **grunty meliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych** ustala się nakaz utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych. W przypadku kolizji urządzeń melioracji wodnych z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich.

§ 12. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 39 ust. 3 pkt 1 lit. c;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 35 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się:

- 1) w granicach terenów MN, MN/PU, MNU, ML, U, UTS, PU - w wysokości 10%;
- 2) w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 15. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MN** - ponumerowanych od **2-1.MN** do **2-34.MN** - obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się:

- 1) w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego wydzielenie lokalu użytkowego przeznaczonego dla usług nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) zachowanie zabudowy zagrodowej i usługowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu na zasadach określonych w ust. 3 i 4.

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,4$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy, procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie i powierzchni zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów **MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,

- b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż 7 m,
 - c) budynków inwentarskich, stodoł i budynków magazynowych - realizowanych zgodnie z ust. 2 pkt 2 - o wysokości większej niż 12 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni,
 - o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - c) na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach magazynowych - realizowanych zgodnie z ust. 2 pkt 2 - dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, stodoł i budynków magazynowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.
5. W obrębie terenów **MN** dopuszcza się:
- 1) sytuowanie w granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej;
 - 2) sytuowanie na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16 m budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
6. Dla terenów **MN** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
- a) dla terenu 2-3.MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2-1.KDL,
 - b) dla terenu 2-7.MN ustala się obsługę komunikacyjną z dróg 2-2.KDL i 2-4.KDD,
 - c) dla terenu 2-10.MN ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2-6.KDD,
 - d) dla terenu 2-12.MN ustala się obsługę komunikacyjną z dróg 2-7.KDL i 2-15.KDW, z dopuszczeniem obsługi z drogi 2-2.KDG na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla terenów **MN** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 350 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 250 m².

§ 16. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MNU** - ponumerowanego **2-1.MNU** - obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **2-1.MNU** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie w ramach jednej działki budowlanej zarówno wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wyłącznie zabudowy usługowej, jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) lokalizowanie zabudowy służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, na zasadach określonych w pkt 1 dla zabudowy usługowej;
- 3) zachowanie zabudowy zagrodowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu na zasadach określonych w ust. 3 i 4.

3. Dla terenu **2-1.MNU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż 0,4;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy, procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie i powierzchni zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenu **2-1.MNU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 12 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż 7 m,
 - d) budynków inwentarskich, stodół i budynków magazynowych - realizowanych zgodnie z ust. 2 pkt 2 - o wysokości większej niż 12 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,

c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych:

- lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni,
- o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;

d) na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach magazynowych - realizowanych zgodnie z ust. 2 pkt 2 - dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;

- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, stodoł i budynków magazynowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenu **2-1.MNU** dopuszcza się:

- 1) sytuowanie w granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej;
- 2) sytuowanie na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16 m budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenu **2-1.MNU** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dla terenu **2-1.MNU** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wolnostojącej - 800 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 350 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 250 m².

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MN/PU** – ponumerowanego **2-1.MN/PU** - obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na cele produkcyjne, magazynowo-składowe i usługowe, przy czym dopuszcza się aby przeznaczenie to obejmowało co najwyżej 25% powierzchni użytkowej budynku albo powierzchni działki budowlanej.

2. W obrębie terenu **MN/PU** zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

3. Dla terenu **MN/PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenu **MN/PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości większej niż 15 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż 7 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, gospodarczych i garażach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła, drewna i blachy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenu **MN/PU** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenu **MN/PU** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych.

7. Dla terenów **MN/PU** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m².

§ 18. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **ML** - ponumerowanych od **2-1.ML** do **2-10.ML** - obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

2. Dla terenów **ML** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,05$ i nie większej niż $i=0,3$;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenów **ML** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 8 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż:
 - 7 m dla budynków z dachami dwuspadowymi,
 - 5 m dla budynków z dachami jednospadowymi,
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 0,7 m;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach rekreacji indywidualnej dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.

4. W obrębie terenów **ML** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

5. Dla terenów **ML** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dla terenów **ML** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 500 m².

§ 19. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **U** - ponumerowanych od **2-1.U** do **2-6.U** - obowiązuje przeznaczenie dla usług.

2. W granicach terenów **U**:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, na zasadach takich, jak określone dla zabudowy usługowej;
 - 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².
3. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;
 - 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
 - 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.
4. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
 - 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 12 m;
 - 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
 - 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni,
 - o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - c) na budynkach magazynowych i halach dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
 - 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
 - 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
 - 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła i drewna;
 - 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.
5. W obrębie terenów **U** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenów **U** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dla terenów **U** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **U/MN - ponumerowanych **2-1.U/MN** - obowiązuje:**

- 1) przeznaczenie podstawowe dla usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach terenu **2-1.U/MN**:
- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, na zasadach określonych dla zabudowy usługowej.
3. Dla terenu **2-1.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;
 - 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
 - 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.
4. Dla terenu **2-1.U/MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
 - 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż 7 m;
 - 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
 - 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;
 - 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
 - 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
 - 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła, drewna i blachy;
 - 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenu **2-1.U/MN** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenu **2-1.U/MN** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dla terenu **2-1.U/MN** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

§ 21. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **Up** - ponumerowanych od **2-1.Up** do **2-4.Up** - obowiązuje przeznaczenie dla usług publicznych.

2. Dla terenów **Up** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenów **Up** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 12 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła i drewna;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.

4. W obrębie terenów **Up** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

5. Dla terenów **Up** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dla terenów **Up** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

§ 22. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **Uk** - ponumerowanych od **2-1.Uk** do **2-5.Uk** - obowiązuje przeznaczenie dla obiektów sakralnych.

2. Dla terenów **Uk** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenów **2-1.Uk** i **2-2.Uk** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości:
 - a) w obrębie terenu 2-1.Uk - większej niż 25 m,
 - b) w obrębie terenu 2-2.Uk - większej niż 15 m;
- 2) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 60 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
- 3) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
- 4) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 5) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła i drewna;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie muru z kamienia naturalnego lub cegły ceramicznej, o wysokości całkowitej do 1,5 m, przy czym w rejonach bram, furtek i słupków dopuszcza się stosowanie elementów o większej wysokości.

4. Dla terenów **2-3.Uk**, **2-4.Uk** i **2-5.Uk** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 6 m;
- 2) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 60 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
- 3) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
- 4) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 5) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła i drewna;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie muru z kamienia naturalnego lub cegły ceramicznej, o wysokości całkowitej do 1,5 m, przy czym w rejonach bram, furtek i słupków dopuszcza się stosowanie elementów o większej wysokości.

5. Dla terenów **Uk** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dla terenów **Uk** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 2 200 m².

§ 23. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **UTS** – ponumerowanych od **2-1.UTS** do **2-2.UTS** - obowiązuje przeznaczenie dla usług turystyki, sportu i rekreacji.

2. W granicach terenów **UTS** dopuszcza się lokalizowanie obiektów, takich jak: boiska i inne urządzenia sportowe, trybuny oraz urządzenia towarzyszące związane z funkcją terenu, jak szatnie i sanitariaty.

3. Dla terenów **UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,1$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów **UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
- 6) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła, drewna i blachy;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.

5. Dla terenów **UTS** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dla terenów **UTS** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 5 000 m².

§ 24. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **PU** - ponumerowanych od **2-1.PU** do **2-2.PU** - przeznaczenie na cele produkcyjne, magazynowo-składowe i usługowe.

2. W granicach terenów **PU**:

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 3) nakazuje się ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki lub terenu, do którego wykonujący działalność posiada tytuł prawny.

3. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,8$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 4 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów **PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 15 m, a także silosów o wysokości większej niż 25 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całej długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła, drewna i blachy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenów **PU** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenów **PU** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dla terenów **PU** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m².

§ 25. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **RM** - ponumerowanych od **2-1.RM** do **2-85.RM** - obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów **RM**, z wyłączeniem terenów 2-13.RM, 2-15.RM, 2-25.RM, 2-26.RM, 2-27.RM, 2-28.RM, 2-56.RM, 2-62.RM, 2-74.RM, 2-84.RM, 2-85.RM, dopuszcza się na zasadach określonych w § 15:

- 1) w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego wydzielenie lokalu użytkowego przeznaczonego dla usług nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zachowanie zabudowy usługowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy lub remontu.

3. Dla terenów **RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,4$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy, procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie i powierzchni zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów **RM** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz dla nowych i rozbudowywanych budynków aby ich rzut był prostokątny bądź złożony z prostokątów;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości większej niż 10 m,
 - b) budynków inwentarskich, stodół i budynków magazynowych o wysokości większej niż 12 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży o wysokości większej niż 7 m,
 - d) silosów o wysokości większej niż 15 m;
- 3) zakaz stosowania podmurówki o wysokości przekraczającej 1,2 m;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku i okapem wysuniętym od lica budynku na odległość co najmniej 0,4 m,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, przy czym na budynkach garażowych i gospodarczych:
 - lokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni,
 - o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - c) na budynkach inwentarskich, stodołach i budynkach magazynowych dachów symetrycznych dwuspadowych, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
- 5) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej oraz otwierania dachów na całą długości;
- 6) budynki i obiekty istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz te, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy lub rozbudowy - mieć zachowane istniejące cechy i parametry;
- 7) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej; do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, stodół i budynków magazynowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu i grafitu, przy czym dopuszcza się stosowanie gontu drewnianego, strzechy lub niemalowanej blachy.

5. W obrębie terenów **RM** dopuszcza się:

- 1) sytuowanie na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16 m budynków mieszkalnych jednorodzinnych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Dla terenów **RM** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:

- a) dla terenu 2-11.RM ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 2-6.KDD,

b) dla terenu 2-19.RM ustala się obsługę komunikacyjną z dróg 2-7.KDL i 2-19.KDW, z dopuszczeniem obsługi z drogi 2-2.KDG na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla terenów **RM** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m².

§ 26. 1. W granicach terenu zabytkowego parku podworskiego w Czaryżu, oznaczonego symbolem **ZP** - ponumerowanego **2-1.ZP** - obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu **ZP** obowiązuje zachowanie i ochrona zabytkowych obiektów, na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a i lit. b oraz pkt 2.

3. Dla terenu **2-1.ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wymóg zagospodarowania zielenią o charakterze parkowym, z utrzymaniem dawnej zieleni, w tym zadrzewień, oraz rozplanowania parku;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie ciągów komunikacyjnych, placów i zieleni komponowanej, obiektów małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 4 m, przy czym wymienione elementy zagospodarowania muszą obowiązkowo respektować zasady pierwotnej idei kompozycyjnej założenia dworsko-parkowego;
- 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób respektujący w pełni zabytkową substancję i jej walory wizualne;
- 4) zakaz wykonywania robót prowadzących do trwałych zmian topografii terenu;
- 5) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,01$ i nie większej niż $i=0,2$;
- 6) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 7) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu **2-1.ZP** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków; dopuszcza się wyłącznie:
 - a) odtwarzanie fragmentów murów zabytkowych obiektów, w celu ich uczytelnienia,
 - b) odtworzenie historycznego budynku dworu, na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z przeznaczeniem dla usług publicznych;
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje:
 - a) zachowanie wysokości nie większej niż 12 m,
 - b) zastosowanie dachu o jednakowym nachyleniu połąci, pod kątem nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
 - c) zastosowanie do wykańczania elewacji tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: cegła, tynk, kamień łamany lub drewno,
 - d) zastosowanie na pokrycie dachu dachówki ceramicznej, nieglazurowanej w kolorze ceglano-czerwonym;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń - dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie muru z kamienia naturalnego lub cegły ceramicznej, o wysokości całkowitej do 1,5 m, przy czym w rejonach bram, furtek i słupków dopuszcza się stosowanie elementów o większej wysokości; dla boisk sportowych i kortów dopuszcza się ogrodzenia z siatki o wysokości do 6 m.

5. Dla terenu **2-1.ZP** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego terenów dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dla terenu **2-1.ZP** ustala się obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 7 000 m².

§ 27. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **Z** - ponumerowanego **1-1.Z** - obowiązuje przeznaczenie dla zieleni.

2. Dla terenu **Z** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 80%;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią wysoką lub niską, z wymogiem zachowania rodzimej roślinności i uwzględniania lokalnych warunków siedliskowych;
- 3) wymóg zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej rzeźby terenu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości nie przekraczającej 3 m, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień, cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, a także urządzeń rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych, dojazdów i dojść.

3. Dla terenu **Z** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do niego dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 28. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZC** - ponumerowanego **2-1.ZC** - obowiązuje przeznaczenie na cmentarz.

2. W granicach terenu **2-1.ZC** obowiązuje zachowanie i ochrona zabytkowej części cmentarza, na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3 pkt 1 lit. c.

3. Dla terenu **ZC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=0,05$;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 10%;
- 3) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu **ZC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) w części cmentarza niewpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się budowę budynku do obsługi cmentarza (np. kaplicy lub domu pogrzebowego), o wysokości nieprzekraczającej 12 m, z dachem o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub cementową;
- 2) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynków w kolorze białym lub jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach lub cegły licowej nieglazurowanej lub okładzin ze szkła i drewna;
- 3) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni i brązu;
- 4) w przypadku budowy ogrodzeń - dopuszcza się stosowanie od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń w formie muru z kamienia naturalnego, cegły lub betonu, o wysokości całkowitej do 1,5 m, przy czym w rejonach bram, furtek i słupków dopuszcza się stosowanie elementów o większej wysokości.

5. Dla terenu **ZC** ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegającej do niego drogi publicznej, wyznaczonej na rysunku planu.

§ 29. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **ZWS** - ponumerowanych od **2-1.ZWS** do **2-5.ZWS** - obowiązuje przeznaczenie dla zieleni i wód powierzchniowych.

2. Dla terenów **ZWS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, sieci uzbrojenia technicznego oraz dojazdów i dojść;
- 3) dopuszcza się zachowanie obiektów budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętych ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością ich przebudowy i remontu.

§ 30. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **WS** - ponumerowanych od **2-1.WS** do **2-9.WS** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

2. W obrębie terenów **WS** dopuszcza się budowę urządzeń wodnych.

§ 31. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **RWS** - ponumerowanych od **2-1.RWS** do **2-29.RWS** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej i dla wód powierzchniowych.

2. Dla terenów **RWS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz budowy - z zastrzeżeniem pkt 3 - jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej,
- b) urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych;

2) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;

3) dopuszcza się:

- a) remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zachowanie zabudowy zagrodowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu na zasadach określonych w § 25.

§ 32. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **R** - ponumerowanych od **2-1.R** do **2-44.R** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenów **R** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się:

- a) remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) budowę urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
- c) zachowanie zabudowy zagrodowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu na zasadach określonych w § 25,

d) lokalizowanie zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w § 25, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie, pod warunkiem:

- dostępu do drogi publicznej,
- uzbrojenia terenu wystarczającego do zamierzenia budowlanego,
- lokalizowania zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi poza - oznaczonymi na rysunku planu - strefą ograniczenia zabudowy oraz strefami ochronnymi od kolei, o których mowa w § 47 ust. 4,
- zgodności z przepisami odrębnymi;

e) zalesianie gruntów rolnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **R/ZL** - ponumerowanych od **2-1.R/ZL** do **2-134.R/ZL** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej z dopuszczeniem wprowadzenia zalesień.

2. Dla terenów **R/ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz budowy - z zastrzeżeniem pkt 3 - jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,
- b) urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych,

- c) innych obiektów budowlanych służących gospodarce leśnej - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) remont, przebudowę, rozbudowę i budowę infrastruktury technicznej, określonej w planie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie zabudowy zagrodowej, istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz objętej ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu na zasadach określonych w § 25.

§ 34. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZL** - ponumerowanych od **2-1.ZL** do **2-79.ZL** - obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - b) urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych,
 - c) innych obiektów budowlanych ujętych w planie urządzenia lasu - realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejących wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji i terenów infrastruktury technicznej

§ 35. 1. Tereny dróg publicznych (KDG, KDZ, KDL, KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizowania - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: droga wojewódzka nr 795, droga powiatowa nr 0233T.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z - oznaczonych na rysunku planu - przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **2-1.KDG** - północnego odcinka drogi wojewódzkiej nr 795 - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 25 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 2) teren **2-2.KDG** - odcinka drogi wojewódzkiej nr 795 przebiegającego przez Psary - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 25 m, z lokalnymi zwężeniami do 17 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, przy czym na odcinku graniczącym z Gminą Szczekociny plan nie wyznacza wschodniej granicy pasa drogowego;
- 3) teren **2-1.KDZ** - drogi powiatowej nr 0233T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 4) teren **2-2.KDZ** - północnego odcinka drogi powiatowej nr 0234T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, przy czym na północnym odcinku drogi plan nie wyznacza zachodniej granicy pasa drogowego;

- 5) teren **2-3.KDZ** - centralnego odcinka drogi powiatowej nr 0234T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z lokalnymi zwężeniami do 15 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, przy czym na północnym odcinku drogi plan nie wyznacza zachodniej granicy pasa drogowego;
- 6) teren **2-4.KDZ** - zachodniego odcinka drogi powiatowej nr 0234T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z lokalnymi zwężeniami do 11 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 7) teren **2-5.KDZ** - drogi powiatowej nr 0242T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z lokalnymi zwężeniami do 11 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 8) teren **2-6.KDZ** - północnego odcinka drogi powiatowej nr 0243T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 9) teren **2-7.KDZ** - drogi powiatowej nr 0235T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 16 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 10) teren **2-1.KDL** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 11) teren **2-2.KDL** - drogi gminnej nr 375047T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 13 m do 19 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 12) teren **2-3.KDL** - drogi gminna nr 375014T przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 13) teren **2-4.KDL** - drogi gminnej nr 375032T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – od 12 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 14) teren **2-5.KDL** - drogi gminnej nr 375019T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 15 m, z lokalnymi zwężeniami do 10 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 15) teren **2-6.KDL** - drogi gminnej nr 375003T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 15 m, z lokalnymi zwężeniami do 10 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 16) teren **2-7.KDL** - drogi gminnej nr 375065T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z lokalnymi zwężeniami do 10 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 17) teren **2-8.KDL** - drogi gminnej nr 375013T oraz zachodniego i centralnego odcinka drogi gminnej nr 375030T- przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 15 m, z lokalnymi zwężeniami do 10 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 18) teren **2-9.KDL** - drogi gminnej nr 375041T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;

- 19) teren **2-1.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 20) teren **2-2.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 21) teren **2-3.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 22) teren **2-4.KDD** - projektowanej drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 23) teren **2-5.KDD** - drogi gminnej nr 375004T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 24) teren **2-6.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 25) teren **2-7.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, w pasie drogowym należy wydzielić miejsca parkingowe obsługujące teren 2-1.ZC;
- 26) teren **2-8.KDD** - drogi gminnej nr 375056T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 27) teren **2-9.KDD** - drogi gminnej nr 375013T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 do 14 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 28) teren **2-10.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 29) teren **2-11.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 30) teren **2-12.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 31) teren **2-13.KDD** - drogi gminnej nr 375041T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – od 7 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 32) teren **2-14.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 33) teren **2-15.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 34) teren **2-16.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 35) teren **2-17.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie

z rysunkiem planu – od 10 m do 15 m, z lokalnymi zwężeniami do 9 m oraz z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;

- 36) teren **2-18.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 37) teren **2-19.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 38) teren **2-20.KDD** - drogi gminnej nr 375033T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 39) teren **2-21.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 13 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 40) teren **2-22.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 41) teren **2-23.KDD** - drogi gminnej nr 375034T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, przy czym na odcinku graniczącym z Gminą Radków plan nie wyznacza wschodniej granicy pasa drogowego;
- 42) teren **2-24.KDD** - drogi gminnej nr 375034T - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, przy czym na odcinku graniczącym z Gminą Radków plan nie wyznacza zachodniej granicy pasa drogowego;
- 43) teren **2-25.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 44) teren **2-26.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 45) teren **2-27.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 46) teren **2-28.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 47) teren **2-29.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 48) teren **2-30.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 49) teren **2-31.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 50) teren **2-32.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;

51) teren **2-33.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;

52) teren **2-34.KDD** - drogi gminnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – od 9 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 36. 1. Tereny **KDW** - od numeru **1** do numeru **28** - przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizowania - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenów **KDW** obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu – 11 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 2) dla terenu **2.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 3) dla terenu **3.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 4) dla terenu **4.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 7 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 5) dla terenu **5.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 6) dla terenu **6.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 7) dla terenu **7.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 8) dla terenu **8.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 9) dla terenu **9.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 7 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 10) dla terenu **10.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 11) dla terenu **11.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 12) dla terenu **12.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 20 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 13) dla terenu **13.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 14) dla terenu **14.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 15) dla terenu **15.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 16) dla terenu **16.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 17) dla terenu **17.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 7 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 18) dla terenu **18.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 11 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 19) dla terenu **19.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 20) dla terenu **20.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 21) dla terenu **21.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 7 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 22) dla terenu **22.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 23) dla terenu **23.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 24) dla terenu **24.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu –6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 25) dla terenu **25.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - od 6 m do 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 26) dla terenu **26.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu –10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 27) dla terenu **27.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 28) dla terenu **28.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 8 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 29) dla terenu **29.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;

30) dla terenu **30.KDW** - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 37. 1. Teren **KDY** - ponumerowany **2-1.KDY** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem lokalizowania - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenu **2-1.KDY** obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających równej 4 m.

§ 38. 1. W granicach terenów kolejowych, oznaczonych symbolem **TK** - ponumerowanych od **2-1.TK** do **2-8.TK** - obowiązuje przeznaczenie na cele komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenów **TK** występują, oznaczone na rysunku planu, tereny zamknięte.

3. Dla terenów **TK** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem terenów kolejowych, z zachowaniem następujących zasad i wskaźników:

a) linie rozgraniczające terenów **TK** należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych,

b) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o wartości nie mniejszej niż $i=0,001$ i nie większej niż $i=0,5$,

c) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%,

d) zakaz lokalizowania budynków o wysokości większej niż 10 m,

e) obowiązek stosowania na budynkach dachów o jednakowym nachyleniu połaci pod kątem nie większym niż 45 stopni;

2) nakazuje się zachowanie istniejących przejazdów przez tereny kolejowe dla dróg publicznych w terenach **2-2.TK** i **2-7.TK** z dopuszczeniem remontu, przebudowy lub rozbudowy;

3) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i remontu istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów **TK** wyznacza się strefy ochronne o szerokości 60 m od skrajnego toru w każdą stronę - dla linii kolejowej nr 4.

§ 39. 1. Obsługę terenów i budynków na obszarze objętym planem w zakresie **uzbrojenia i wyposażenia** terenu zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizowania infrastruktury technicznej są - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - tereny infrastruktury technicznej (oznaczone symbolami, **IK**), tereny dróg publicznych (oznaczone symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**) i dróg wewnętrznych (oznaczone symbolem **KDW**), oraz teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-rowerowy (oznaczony symbolem **2-1.KDY**), przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza tymi terenami, z zastrzeżeniem ustaleń § 30, § 31 ust. 2 pkt 3 lit. a, § 32 ust. 2 pkt 3 lit. a, § 33 ust. 2 pkt 3 lit. a, § 34 ust. 2 pkt 3.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się stosowanie ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązek - przy rozbudowie, przebudowie i remoncie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych**:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną odprowadzanie ścieków następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej; na terenach niewyposażonych w kanalizację deszczową, do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie bezpośrednio do gruntu wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią, pod warunkiem zagospodarowania tych wód w granicach własnej nieruchomości,
 - e) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii,
 - b) odbudowę, rozbudowę, przebudowę linii 110 kV, a także budowę nowych linii 110 kV na ich miejscu,
 - c) budowę i przebudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii kablowych i napowietrznych z zachowaniem ustaleń ust. 2,
 - d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizowania nowych stacji transformatorowych kablowych, słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - e) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110 kV) i średniego (15 kV) napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt 16, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii wysokiego i średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na warunkach określonych w planie,
 - f) możliwość - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 3 pkt. 2 - budowy w granicach terenów MN, MN/PU, MNU, ML, U, U/MN, Up, UTS, PU, RM, IK:
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW - ogniw fotowoltaicznych, których oddziaływanie obowiązkowo winno się ograniczać do terenów, na których są one lokalizowane,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy:**
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w obrębie stref ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną, pompy ciepła i inne),
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 11;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi:**
- a) gromadzenie, segregację i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych, przy czym na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych,

b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 40. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **IK** - ponumerowanych od **2-1.IK** do **2-2.IK** - obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków.

2. Dla terenów **IK** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) w obrębie terenów **IK** - możliwość budowy oczyszczalni ścieków, a także obiektów infrastruktury technicznej związanych z gospodarką odpadami i elektroenergetyką;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,3$;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 4) zakaz wykorzystania pod zabudowę więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 10 m, z dachami o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 6) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 41. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/178/06 Rady Gminy Secemin z dnia 28 marca 2006 r.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.

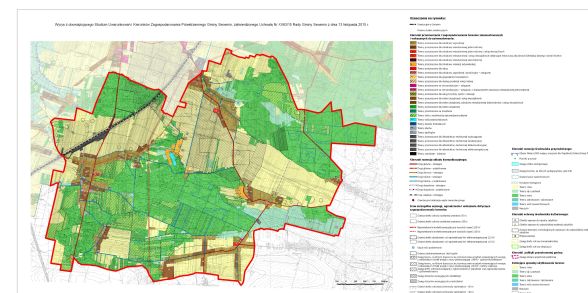
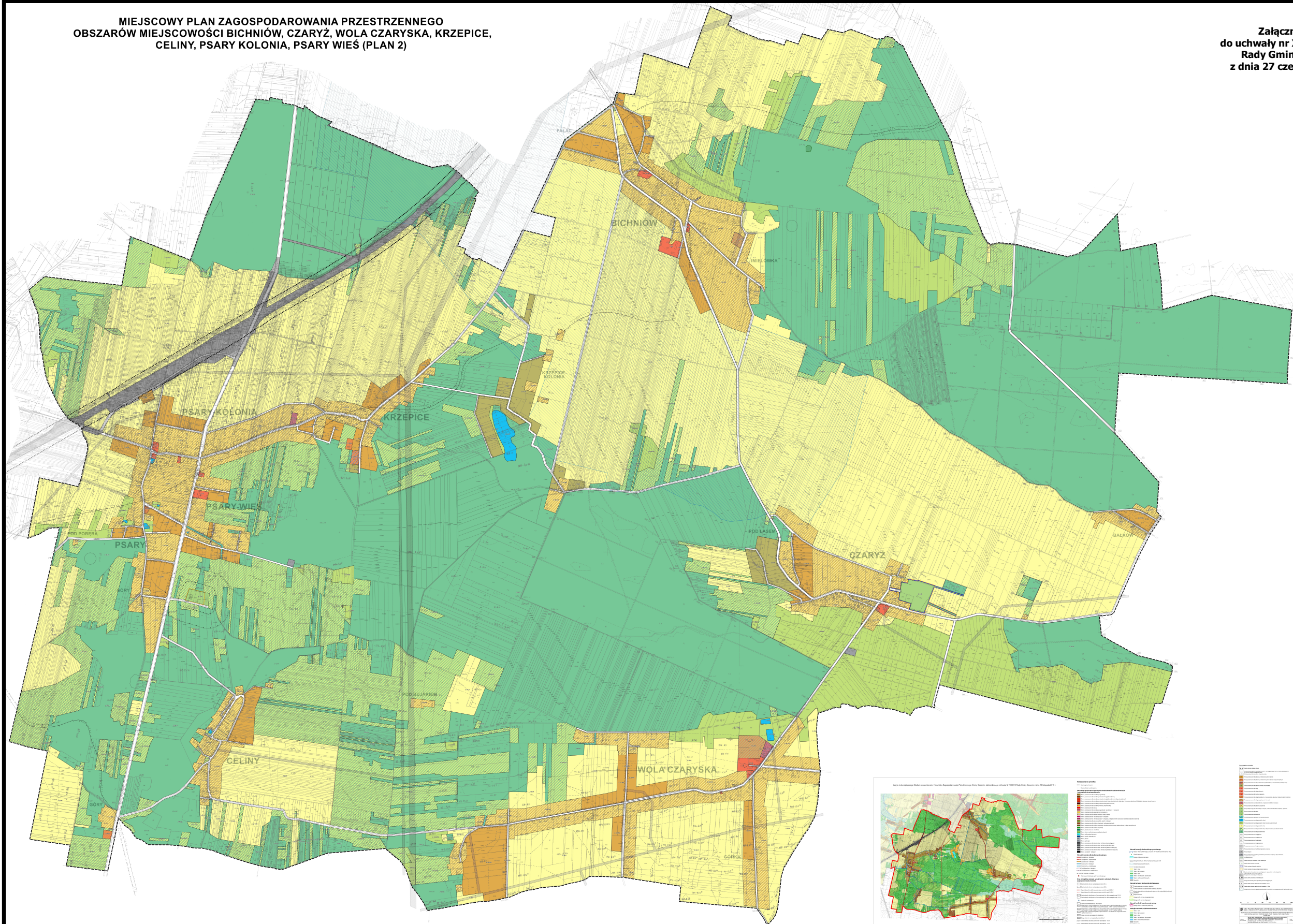
§ 43. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Lis

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW MIEJSCOWOŚCI BICHNIÓW, CZARYŻ, WOLA CZARYSKA, KRZEPICE,
CELINY, PSARY KOLONIA, PSARY WIEŚ (PLAN 2)

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIV/229/18
Rady Gminy Secemin
z dnia 27 czerwca 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/229/18

Rady Gminy Secemin

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI BICHNIÓW, CZARYŻ, WOLA CZARYSKA, KRZEPICE, CELINY, PSARY KOLONIA, PSARY WIEŚ (PLAN 2)**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię (w dokumentacji planistycznej)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Secemin załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/229/18 z dnia 27 czerwca 2018 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23.03.2018	Osoba fizyczna	Składa uwagę, w której wnosi o: 1) przesunięcie granicy zabudowy na działce nr 75 do wschodniej granicy działki nr 74/1 lub przeniesienie linii energetycznej przebiegającej przez działkę nr 74/1 na działkę stanowiącą drogę gminną; 2) przeznaczenie działki nr 74/1 oraz fragmentów działek nr 75, 76, 77/1 na zabudowę jednorodzinną.	Działki nr 74/1, 75, 76, 77/1 obręb Krzepice	Działki, których dotyczy uwaga, położone są w granicach terenów: 2-23.RM - teren przeznaczony dla zabudowy zagrodowej; 2-23.ZL - teren przeznaczony na cele gospodarki leśnej; 2-3.KDZ - teren przeznaczony pod drogę zbiorczą; 3-4.KDL - teren przeznaczony pod drogę lokalną;		1) uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem		1) uwaga nieuwzględniona z zastrzeżeniem	1) Uwaga została nieuwzględniona w zakresie przesunięcia granicy zabudowy na działce nr 75, z uwagi na fakt, iż właściciel tej działki nie wniósł takiej uwagi. Jednocześnie gmina czyni starania w zakresie przeniesienia linii energetycznej przebiegającej przez działkę nr 74/1 na działkę stanowiącą drogę gminną, co jest zgodne z projektem planu. 2) Uwagę należy traktować jako częściowo uwzględnioną, z uwagi na to, iż ustalenia projektu planu dopuszczają w granicach terenu 2-23.RM lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755, z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Secemin.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXIV/229/18
Rady Gminy Secemin
z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2)

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2) prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XIV/74/12 Rady Gminy Secemin z dnia 24 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2).

2. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 15 stycznia 2015 r. do 27 lutego 2015 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Secemin wywieszono było obwieszczenie Wójta Gminy Secemin o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 15 stycznia 2015 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a 15 stycznia 2015 r. w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie do 27 lutego 2015 r. wpłynęło dwanaście wniosków od osób fizycznych i prawnych.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 12 stycznia 2015 r.

Do projektu planu wpłynęło szesnaście wniosków, złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Secemin w dniu 12 stycznia 2015 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Włoszczowie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Secemin zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 14 grudnia 2015 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Secemin, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniu 12 grudnia 2016 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i

samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem jego uzgodnienia oraz celem uzyskania opinii. Następnie w dniach 25 lipca 2017 r. i 28 grudnia 2017 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

Wójt Gminy Secemin zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 12 marca do 11 kwietnia 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 marca 2018 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 25 kwietnia 2018 r. wniesiono jedną uwagę do projektu planu.

W dniu 16 maja 2018 r. Wójt Gminy Secemin rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uwaga wniesiona do projektu planu została w części uwzględniona, a w części nieuwzględniona z zastrzeżeniami.

Wójt Gminy Secemin zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Secemin projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na Sesji Nr XXXIV w dniu 27 czerwca 2018 r. Rada Gminy Secemin podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr XXXIV/229/18 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2).

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Secemin stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Secemin uchwalonego uchwałą Nr XI/63/15 Rady Gminy Secemin z dnia 13 listopada 2015 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2) sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wstęp

Przystąpienie do zmiany planu było wywołane potrzebą aktualizacji tego planu z uwagi na planowaną budowę farm wiatrowych w zachodniej części obszaru miejscowości Bichniów i miejscowości Czaryż, wnioski zewnętrzne, składane przez właścicieli działek oraz wnioski własne formułowane na bazie załatwianych spraw z zakresu gospodarki przestrzennej. Zmiana planu miała na celu lepsze wykorzystanie terenów, skorygowanie rozbieżności pomiędzy planem a faktycznym stanem użytkowania oraz pozytywnie wpłynąć na gospodarkę przestrzenną gminy.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 od § 15 do § 28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 od § 15 do § 28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

c) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego obejmuje grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne. W ramach sporządzania planu uzyskano zgodę, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Decyzją z dnia 13 listopada 2017 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III o łącznej powierzchni 0,0089 ha. Grunty te w projekcie planu miejscowego zostały przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła również konieczność uzyskania zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 20 stycznia 2018 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa o powierzchni 0,2458 ha. Grunty te zostały przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, drogi wewnętrznej oraz tereny infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych. Decyzją z dnia 13 czerwca 2017 r. Marszałek Województwa Świętokrzyskiego wyraził zgodę na przeznaczenie w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 3,2229 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa. Grunty

te zostały przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla zabudowy zagrodowej, dla zabudowy rekreacji indywidualnej oraz dla usług turystyki, sportu i rekreacji, a także pod drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogę wewnętrzną.

d) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

e) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5 oraz w Rozdziale 4 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 3.

f) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 od § 15 do § 34 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 14, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

g) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych i prawnych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

h) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 12 zawiera ustalenia w zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa.

W § 39 ust. 3 pkt 1 lit. c określono zasady budowy sieci wodociągowej, zaś w § 35 zasady rozbudowy układu komunikacyjnego.

i) Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), ustalenie zasad kształtowania terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 14).

Ponadto, projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego.

j) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i

budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

k) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Secemin na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, co zostało szczegółowo opisane w pkt 2 niniejszego uzasadnienia.

l) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 39 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

m) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 15 do § 34), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), zasad kształtowania terenów o charakterze publicznym (§ 7), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 14), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4).

n) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowi część terenu gminy Secemin, w granicach obrębów geodezyjnych Bichniów, Celiny, Czaryż, Krzepice, Psary Kolonia, Psary Wieś i Wola Czaryska. Zabudowa ma charakter w większości zagrodowy, rzadziej mieszkaniowy jednorodzinny. Wokół terenów zainwestowanych występują rozległe tereny otwarte. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części gminy Secemin.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Secemin dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w marcu 2016 r.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Secemin” stanowi załącznik do uchwały Nr XIV/90/16 Rady Gminy Secemin z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Secemin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej stwierdzono, że należy kontynuować prace nad

sporządzeniem nowych planów miejscowych, rozpoczęte w 2012 roku. Plany powinny uwzględniać ustalenia obowiązującego Studium oraz, w miarę możliwości, złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenów.

4) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2), wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest ujemny i w perspektywie pięciu lat może wynieść około -29,8 mln zł. Obciążenia finansowe gminy (wynikające głównie z: konieczności wykupu nieruchomości pod poszerzenia dróg, rozbudowy gminnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz obsługi procesu planowania) nie zostaną w pełni zrównoważone przez zyski (wynikające z: możliwości pobrania opłaty planistycznej, wzrostu podatków od nieruchomości oraz sprzedaży gruntów gminnych).