

**UCHWAŁA NR 58/VII/2017**  
**Rady Gminy Zagnańsk**  
**z dnia 28 czerwca 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz 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) oraz w związku z Uchwałą Nr 104/2012 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

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

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej numerycznej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- 4) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykusy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej na działce. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej,

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz terenach związanymi z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 10) **obiektach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym,
- 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 12) **zieleni łęgowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska będące gruntami rolnymi,
- 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych,
- 14) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego,
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi,
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 10<sup>0</sup>,
- 17) pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

Przedmiotem i celem planu jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

#### § 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu, w tym:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym – granica sołectwa Kajetanów,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) oznaczenia literowe i literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych,
  - e) linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV,
  - f) gazociąg wysokiego ciśnienia DN300PN 6,3 Mpa wraz ze strefą kontrolowaną.
- 2) oznaczeniami informacyjnymi są:
  - a) granica gminy Zagnańsk,
  - b) linie energetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
  - c) stacje transformatorowe,
  - d) stacje bazowe telefonii komórkowej,
  - e) strefa techniczna od linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - f) granica Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POChK),
  - g) obszar strefy krajobrazowej "C" w POChK,
  - h) granica strefy krajobrazowej "A" w POChK,
  - i) granica Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - j) pomnik przyrody - nr rejestru RDOŚ 253,
  - k) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zagnańsk,,
  - l) krzyże i kapliczki przydrożne.

## ROZDZIAŁ 3

### Ogólne ustalenia realizacyjne

#### § 5

1. Dopuszcza się dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Szerokość nowo wydzielanych dojazdów nie może być mniejsza niż 6 m. Dojazdy, które nie

- posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 14, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.
  3. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę.
  4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.
  5. Realizacja nowych budynków lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
    - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
    - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
    - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.
  6. Trasy rowerowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ustaleniach szczegółowych oraz w terenach rolnych i przewidzianych do zabudowy.

#### § 6

Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

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

### ROZDZIAŁ 4

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

#### § 7

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

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 4) UMN1, UMN2 - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) U1, U2, U3 - tereny usług,
- 6) UPk - teren kultu religijnego,
- 7) UPo1 i UPo2 - tereny usług publicznych oświaty,
- 8) US - tereny sportu i rekreacji,
- 9) P1, P2 i P3 – tereny przemysłu, składów i magazynów,
- 10) K - tereny przepompowni ścieków
- 11) W - tereny ujęć wód podziemnych,
- 12) G1 - teren stacji redukcyjnej gazu wysokiego ciśnienia,
- 13) R - tereny rolnicze,
- 14) ZL - tereny lasów,
- 15) ZLz - teren zalesień,
- 16) Z - tereny zieleni lęgowej,
- 17) ZC – teren istniejącego cmentarza wraz ze strefami,
- 18) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących,
- 19) KD-S - teren publicznej drogi krajowej klasy ekspresowej,
- 20) KD-Z1, KD-Z2 – tereny publicznych dróg gminnych klasy zbiorczej,

- 21) KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-L4 – tereny publicznych dróg powiatowych klasy lokalnej,
- 22) KD-D1 i KD-D2 – tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej,
- 23) KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 i KDW5 – tereny dróg wewnętrznych,
- 24) Kx - teren ciągu pieszo jezdniowego,
- 25) KK - teren kolei.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8

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

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### § 9

Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów ochrony środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych,
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych,
- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych,
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem Z,
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych symbolem Z,
- 8) zakaz osuszania terenów oznaczonych symbolami Z,
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów.

#### § 10

1. Wskazuje się granicę Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCHK) wraz ze strefą krajobrazową "C" w obrębie, którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Wskazuje się pomnik przyrody - odsłonięcie geologiczne o numerze rejestrze Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach 253, w obrębie którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

#### § 11

1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MWU, UMN1, UMN2 i U2 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami UPo1 i UPo2 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem US ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

**ROZDZIAŁ 7**  
**Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 12**

Ustala się:

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

**ROZDZIAŁ 8**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,  
oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 13**

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

**ROZDZIAŁ 9**  
**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 14**

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

**ROZDZIAŁ 10**  
**Zasady kształtowania zabudowy - ustalenia szczegółowe**

**§ 15**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) mała architektura.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - 5) zakaz zabudowy szeregowej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego,
- 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt 5 i uskokowym,
- 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 8) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-Z2, KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-L4, KD-D1, KD-D2, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 i KDW5 oraz z drogi położonej poza granicami planu,
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-Z2, KD-L1, KD-L2, KD-L3,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-L3, KD-L4, KD-D1 i KD-D2 oraz drogi położonej poza granicami planu,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 i KDW5,
  - d) 10 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KK,
  - e) 10 m od linii rozgraniczających terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx.

## § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) zieleń urządzone towarzysząca obiektom budowlanym,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - 5) zakaz zabudowy szeregowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
  - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt 5 i uskokowym,
  - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 70% długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 9) obsługa komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami planu,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) mała architektura.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,65,
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN3** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego,
- 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt 5 i uskokowym,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 70% długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 9) obsługa komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami planu,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się.

#### § 18

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

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

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

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
- 5) zakaz zabudowy szeregowej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MN4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
  - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt 5 i uskokowym,
  - 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 8) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami: KD-D2 i KDW2,
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) od 24 m do 60 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
    - c) 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW2.

#### § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom budowlanym,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) mała architektura.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - 5) zakaz zabudowy szeregowej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 8 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
  - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie, jedynie w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego,
  - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim z zastrzeżeniem sytuacji, o których mowa pkt 5 i uskokowym,
  - 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 8) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW2,
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:



- a) od 10m do 26 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW2.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) garaże i budynki gospodarcze,
    - c) parkingi,
    - d) dojścia i dojazdy,
    - e) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,65,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 13 m,
  - 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych: do 6 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - 4) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym,
  - 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 6) obsługa komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami planu.
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających drogi położonej poza granicami planu.

## § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) garaże i budynki gospodarcze,
    - b) parkingi,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) mała architektura.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,65,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem MWU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 13 m,
  - 2) wysokość garaży i budynków gospodarczych: do 6 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - 4) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem uskokowym,
  - 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 6) obsługa komunikacyjna: z drogi położonej poza granicami planu.
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających drogi położonej poza granicami planu.

## § 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN1 – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) mała architektura,
  - d) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

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

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,
- 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
- 5) zakaz zabudowy szeregowej,
- 6) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami UMN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 10 m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem uskokowym,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 70% długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wół oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym,
- 8) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian,
- 9) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
  - b) z drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
  - c) z drogi oznaczonej symbolem KDW5.
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 10 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S,
  - b) 8 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
  - c) 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
  - d) 5 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW5,
  - e) 10 m mierzona od linii rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem KK.

## § 23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UMN2 – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) mała architektura,
  - d) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%,
  - 5) zakaz zabudowy szeregowej,
  - 6) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami UMN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 10 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - 4) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - 5) zakazuje się realizowania budynków z dachem uskokowym,
  - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 70% długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym,
  - 8) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian,
  - 9) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 10) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) z drogi oznaczonej symbolem KD-W1
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) od 8 m do 44 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) 5 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-W1.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U1 – tereny usług, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) dojścia i dojazdy,
    - c) mała architektura,
    - d) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z obsługą klienta, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) z drogi oznaczonej symbolem KD-L3 poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN1,
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KD-S.
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1.
  - 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych: do 8 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,

- c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.
3. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

#### § 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U2 – tereny usług, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) mała architektura,
    - e) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) z drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
    - c) z drogi oznaczonej symbolem KDW1,
    - d) z drogi oznaczonej symbolem KDW2,
    - e) z drogi położonej poza granicami planu.
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2 oraz drogi położonej poza granicami planu,
    - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2.
  - 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych: do 8 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.
3. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### § 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U3 – tereny usług, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) dojścia i dojazdy,
    - c) mała architektura,
    - d) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%,

- 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z obsługą klienta, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) obsługa komunikacyjna: z drogi zbierająco-rozprowadzającej zlokalizowanej w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S,
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S,
  - 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków usługowych: do 8 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>o</sup>,
    - d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym.
3. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### § 27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UPk - teren kultu religijnego, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi publiczne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) mała architektura.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego: utrzymuje się istniejącą zabudowę wraz z dzwonnica z możliwością dokonywania jej remontów, przy zachowaniu istniejącej formy budynku oraz dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych i budynków towarzyszących,
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 10%,
  - 5) dla budynków usług publicznych:
    - a) wysokość budynków usług publicznych: do 8 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>o</sup>,
    - c) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym,
  - 6) dla budynków gospodarczych i garaży:
    - a) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>o</sup>,
    - c) zakazuje się realizowania obiektów z dachem uskokowym,
  - 7) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KDW1,
    - b) z drogi położonej poza granicami planu
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami planu,
    - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDW1,
  - 9) utrzymuje się istniejący budynek plebanii z dopuszczeniem jego remontów, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej formy architektonicznej budynku, wysokość budynku nie może przekraczać 11m do kalenicy dachu a geometria dachu - dach wielospadowy z zachowaniem symetrii połaci dachowych,
  - 10) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego i usług publicznych, realizowane na terenie oznaczonym symbolem UPk.

### § 28

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UPo1 – teren usług publicznych oświaty, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w zakresie oświaty,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki i urządzenia sportowe,
  - b) mała architektura.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu UPo1,
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i lokali mieszkalnych,
  - 2) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach terenu UPo1 w ilości 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,
  - 5) teren biologicznie czynny: min. 20%,
  - 6) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
    - b) z drogi oznaczonej symbolem KDW5,
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
    - b) 5 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW5,
  - 8) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków: 15 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w tym dachy płaskie,
    - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 60% długości połaci dachowych.
3. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

#### § 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UPo2 – teren usług publicznych oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona i nieurzadzona,
  - b) mała architektura,
  - c) ścieżki piesze i edukacyjne.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych,
  - b) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDW1,
  - c) obsługę parkingową należy zapewnić w granicach terenu UPo2 w bezpośrednim sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem KDW1 w ilości 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, realizowane na działce przeznaczonej na cele usług publicznych.

#### § 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US - tereny sportu i rekreacji, ustala się.

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty związane z obsługą terenów sportu i rekreacji,
  - b) mała architektura.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami US:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,
- 3) teren biologicznie czynny: min. 20%,
- 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 0,25 miejsca parkingowe na 1 miejsce na trybunach sportowych lub 1 kibica sportowego, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
- 5) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków: do 9 m,
  - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia do 40°, w tym dachy płaskie,
  - c) zakazuje się realizowania budynków z dachami uskokowymi.
3. Obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolami KDW1 i KDW2,

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od linii rozgraniczających dróg:
  - 1) 8 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
  - 2) 5 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2.
5. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### § 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P1 – teren przemysłu, składów i magazynów, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) usługi,
    - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - d) składów i magazynów,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne dla prowadzących działalność wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
    - b) budynki socjalne i administracyjne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - e) dojścia i dojazdy,
    - f) parkingi,
    - g) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem P1:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków do kalenicy mierzona przed wejściem do budynku: do 15 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) z drogi oznaczonej symbolem KD-D1,
  - 2) z drogi położonej poza granicami planu, poprzez działkę nr 1823 obręb geodezyjny Dąbrowa, gmina Masłów.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od linii rozgraniczających:
  - 1) 10 m od linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem KK,
  - 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D1.
5. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### § 32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P2 – tereny przemysłu, składów i magazynów, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) usługi,
    - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - d) składów i magazynów,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne dla prowadzących działalność wbudowane w bryłę budynku przeznaczenia podstawowego,
    - b) budynki socjalne i administracyjne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - e) dojścia i dojazdy,

- f) parkingi,
  - g) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem P2:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego i min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków do kalenicy mierzona przed wejściem do budynku: do 15 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Obsługa komunikacyjna:
- a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
  - b) z drogi oznaczonej symbolami KD-W2,
  - c) z drogi oznaczonej symbolem KD-W4.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy mierzona od linii rozgraniczających dróg:
- 1) 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S, przy czym dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi nieprzekraczalna linia zabudowy nie może być mniejsza niż 40 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej,
  - 2) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
  - 3) 5 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-W2 i KD-W4.
5. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

### § 33

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P3 – teren przemysłu, składów i magazynów, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) usługi,
    - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - d) składów i magazynów,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki socjalne i administracyjne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - d) dojścia i dojazdy,
    - e) parkingi,
    - f) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem P3:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków do kalenicy mierzona przed wejściem do budynku: do 15 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dopuszcza się dachy płaskie.
3. Obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-W1.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 5 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-W1.
5. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko



### § 34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** – tereny przepompowni ścieków, ustala się: przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia technologiczne związane z oczyszczaniem ścieków sanitarnych.
2. Ustala się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

### § 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** – tereny ujęć wód podziemnych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia technologiczne związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych i ich przesyłem do sieci wodociągowej.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją ujęcia wody i jego ochroną,
    - b) zieleń urządzona.
2. Dla ujęcia wód podziemnych nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej, strefa ochrony bezpośredniej zamyka się w granicach ogrodzenia ujęcia i pokrywa się z liniami rozgraniczającymi.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z zaopatrzeniem w wodę:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
  - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,
  - 3) wysokość budynków: do 8 m,
  - 4) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie,
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
  - 7) teren biologicznie czynny: min. 60%,
  - 8) obsługa komunikacyjna:
    - a) z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
    - b) z drogi oznaczonej symbolem KD-D2,
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się.

### § 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G1** – teren stacji redukcyjnej gazu wysokiego ciśnienia, ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z przesyłem i redukcją gazu wysokoprężnego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania: ograniczenie uciążliwości obiektu do granic strefy technicznej zawierającej się w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego.
3. Całkowita wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 1 nie może przekraczać 7m.

### § 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowy melioracyjne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: przejścia i przejazdy,
2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.
4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
  - 1) budowy kubaturowych obiektów budowlanych,
  - 2) odległość obiektów budowlanych od linii brzegu cieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

### § 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,

- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędzenia lasu,
- 3) realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem gazociągów, bez uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na zasadach określonych w "Ramowych wytycznych w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych", które określają między innymi:
  - a) prowadzenie infrastruktury technicznej w drodze leśnej, linii podziału powierzchniowego lub w przypadkach szczególnych wzdłuż ściany lasu,
  - b) bez konieczności wycinki drzewostanu,
  - c) w pasie o szerokości do 2 m,
  - d) prace budowlane prowadzone będą sposobem ręcznym.

#### § 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZLz - teren zalesień, ustala się przeznaczenie podstawowe: las.
2. Ustala się:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędzenia lasu.

#### § 40

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

#### § 41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC – teren istniejącego cmentarza wraz ze strefami ochronnymi, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz (przeznaczenie gruntów pod grzebalnictwo i pochówki),
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) niezbędne budynki związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu: kaplica, dom pogrzebowy o indywidualnych formach architektonicznych nawiązujących do funkcji terenu o całkowitej wysokości nie wyższej niż 12 m,
    - b) parking,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym systemy odwodnień jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.
  - 3) ustala się strefy ochronne wokół cmentarza: 50 m i 150 m, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KDW1.

#### § 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R – tereny rolnicze, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze przeznaczone do produkcji rolniczej,
    - b) zadrzewienia i tereny komunikacji lokalnej.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) dla budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit a:
    - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
    - c) teren biologicznie czynny: min. 50%,

- d) wysokość budynków: do 8 m,
- e) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
- 2) utrzymuje się śródpolne zadrzewienia oraz zieleni łągową,
- 3) dopuszcza się adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej,
- 4) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

#### § 43

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Teren publicznej drogi krajowej klasy ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-S** o przekroju dwujezdniowym 2x2 wraz z urządzeniami towarzyszącymi wynikającymi z przepisów ustawy o drogach publicznych oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oczyszczania ścieków pochodzących z drogi oraz oświetlenia, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy pasa drogowego
  - 2) szerokość jezdni zasadniczej: 2x7 m,
  - 3) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów budowlanych,
  - 4) przejazdy drogowe "różno poziomowe",
  - 5) drogi zbierająco - rozprowadzające,
  - 6) zakaz lokalizacji małej architektury w pasie drogowym, oraz poza pasem drogowym w rejonie skrzyżowań, tj. pomiędzy pasem drogowym, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - 7) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadach określanych przez zarządcę drogi,
  - 8) lokalizacja ścieżek rowerowych jedynie zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadach określanych przez zarządcę drogi.
2. Teren publicznej drogi gminnej klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z1**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy pasa drogowego,
  - 2) szerokość jezdni: min. 7 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
3. Teren publicznej drogi gminnej klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z2**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy pasa drogowego,
  - 2) szerokość jezdni min. 7 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
4. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0297T relacji Jaworze - Gruszka o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L1**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy działki drogowej,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
5. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0298T relacji Kajetanów-Gruszka-Lekomín o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L2**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy działki drogowej,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.

6. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0308T relacji Kajetanów-Marczakowe Doły-Podemtynie o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L3**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu, tj. w granicy działki drogowej,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
7. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej nr 0308T relacji Kajetanów-Marczakowe Doły-Podemtynie o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L4**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m, w granicach planu rezerwuje się pas szerokości 5 m pozostała część poza granicami planu na terenie gminy Masłów,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
8. Tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla których ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.
9. Tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D2**, dla których ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokość jezdni: min. 5 m,
  - 3) chodniki,
  - 4) trasy rowerowe.

#### § 44

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni: min. 4,5 m,
- 3) chodniki.

#### § 45

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni min. 4,5 m,
- 3) chodniki.

#### § 46

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni min. 3 m.

#### § 47

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDW4** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni: min. 3 m.

#### § 48

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość jezdni: min. 4,5 m,

- 3) chodniki,
- 4) trasy rowerowe.

#### § 49

Dla terenu oznaczonego symbolem Kx - teren ciągu pieszo jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: w granicach działki,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdnego: min. 2,5 m.

#### § 50

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK – teren kolei, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna,
- 3) ekrany akustyczne.

#### § 51

1. Wskazuje się na rysunku planu linię energetyczną wysokiego napięcia 110kV, oznaczoną na rysunku planu symbolem E110 kV wraz ze strefą techniczną wynoszącą 20 m od osi linii w obie strony.
2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 2) utrzymywania zadrzewień i zakrzewień o wysokości większej niż 3 m ppt.
3. Dopuszcza się odstępstwo zbliżenie budynków do osi linii za zgodą i na zasadach zarządcy sieci.

#### § 52

Wskazuje się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Pr 6,3 MPa relacji Parszów – Kielce, oznaczony na rysunku planu symbolem G2 wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 3 m od osi gazociągu w obie strony, w której wprowadza się:

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

### ROZDZIAŁ 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,  
a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,  
krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania  
przestrzennego województwa**

#### § 53

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

### ROZDZIAŁ 12

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### § 54

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i UMN1, UMN2 ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,

- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 20m,
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700m<sup>2</sup>,
  - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami P1, P2, P3, U1 i U2 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 30m,
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.
4. Wymienione w ust. 2 i 3 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod dojazdy, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

## **ROZDZIAŁ 13**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 55**

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,
  - 2) sukcesywne podłączenie obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną o zasięgu określonym na rysunku planu zgodnym z terenem funkcjonalnym Z, obejmująca pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieków (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.

## **ROZDZIAŁ 14**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 56**

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

**3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) ścieki za pośrednictwem projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do oczyszczalni ścieków,
- 4) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

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

**5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

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

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

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych,
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 7m).
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji,
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z przepisami odrębnymi. Zaleca się przyjęcie następujących odległości (stref technicznych) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
  - a) min. 7 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

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

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

**9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**

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

**10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 43-50.**

## ROZDZIAŁ 15

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

#### § 57

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

## ROZDZIAŁ 16

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

#### § 58

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, UMN1, UMN2, U1, U2, U3, P1, P2, P3, MWU i MW ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

## ROZDZIAŁ 17

### Przepisy uzupełniające

#### § 59

Dla terenu objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr 65/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2006 r. Nr 233 poz. 2656 wraz ze zmianami).

## Rozdział 18

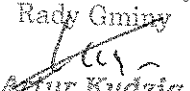
### Przepisy końcowe

#### § 60

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

#### § 61

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
  
Artur Kudzia