

**UCHWAŁA NR XLI/291/2021
RADY GMINY GIERAŁTOWICE**

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Chudów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w związku z art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420), po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gierałtowice, przyjętego uchwałą nr XXXIX/268/17 Rady Gminy Gierałtowice z dnia 12 grudnia 2017 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag (załącznik nr 2 do uchwały), a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3 do uchwały),

**Rada Gminy Gierałtowice uchwała
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Chudów.**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Chudów, zwany dalej "planem", obejmuje obszar w granicach określonych zgodnie z uchwałą nr XXI/139/16 Rady Gminy Gierałtowice z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Chudów, oznaczonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony w podziale na sekcje nr 1 - 5, stanowiący jej integralną część,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) oznaczenia elementów stanowiących ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z barwnymi oznaczeniami graficznymi oraz symbolami cyfrowo-literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny spośród pozostałych terenów, w których symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu:
 - MWn – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - M,U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - Up,ZU – tereny usług społecznych z zielenią urządzoną,
 - US – teren sportu i rekreacji,
 - U,RM – tereny zabudowy zagrodowej i usług rolniczych,

- U – teren usług,
- PU2 – tereny produkcyjno-usługowe,
- PG – tereny przemysłu wydobywczego,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- RR – teren stawów hodowlanych,
- RU – tereny usług, produkcji i przetwórstwa rolniczego,
- RO – teren gospodarstwa ogrodniczego,
- RP – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy produkcji rolniczej,
- R – tereny rolne – uprawy polowe,
- RZ – tereny rolne – łąki, pastwiska i zadrzewienia,
- ZL – tereny lasów,
- ZLd – tereny rolne przeznaczone do zalesienia,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZR – tereny rekreacji,
- ZC – teren cmentarza,
- WS – tereny wód powierzchniowych,
- KD – tereny dróg publicznych:
 - KDZ – droga klasy "zbiorcza",
 - KDL – droga klasy "lokalna",
 - KDD – droga klasy "dojazdowa",
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KDP – tereny publicznych ciągów pieszych,
- KP – teren parkingu,
- KK – tereny kolejowe,
- ITK – tereny infrastruktury komunalnej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) obszary przestrzeni publicznych,

e) granice i symbole stref ochrony konserwatorskiej (SK1 – SK4),

f) zabytki objęte ochroną na podstawie ustaleń planu: budynki, kapliczki (Z1 – Z9),

g) elementy sieci hydrograficznej istotne dla profilaktyki powodzi i suszy wymagające zachowania:

- ciek naturalne (przebiegi odkryte, zakryte),
- rowy (przebiegi odkryte, zakryte),

h) odcinki cieków naturalnych, wymagające zachowania dobrego stanu ekologicznego, w tym w zakresie elementów hydromorfologicznych,

i) obszary, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę wymienionych obiektów lub terenów:

- OFI – wymagające ochrony infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- OFS – wymagające szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego i zabytków,
- OFP – wymagające ochrony zabudowy usługowej i produkcyjnej, istniejącej i planowanej,
- OFM – wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej,

- j) starodrzew wymagający zachowania (dęby szypułkowe tworzące aleję krajobrazową);
- 2) oznaczenia elementów określonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) pomnik przyrody (P1),
 - b) zabytki objęte ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków: obszar, budynek (R1, R2),
 - c) stanowiska archeologiczne (W1 – W3),
 - d) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego, w tym zawierających metan jako kopalinę towarzyszącą: "Makoszowy" (WK380), "Budryk" (WK309),
 - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – co najmniej raz na 100 lat (Q=1%),
 - o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – co najmniej raz na 10 lat (Q=10%),
 - f) izolinie głębokości zalewu wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1%,
 - g) granica obszaru i terenu górniczego "Ornontowice I", granica terenu górniczego "Makoszowy II",
 - h) obszar osuwania się mas ziemnych – osuwisko aktywne okresowo,
 - i) obszary położone w odległości od cmentarza:
 - do 50 m,
 - od 50 do 150 m.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne umieszczone na rysunku planu stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określone w planie sposoby zagospodarowania lub użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenu to sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, które można realizować w obrębie każdej działki budowlanej i które powinny przeważać w tym terenie, określając jego społeczno-gospodarcze funkcje,
 - b) dopuszczalne przeznaczenie terenu to inne niż podstawowe sposoby zagospodarowania i użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, które mogą współistnieć z zagospodarowaniem należącym do przeznaczenia podstawowego na zasadach określonych w planie, a w szczególności nie ograniczają możliwości usytuowania budynków zgodnych z przeznaczeniem podstawowym na sąsiednich działkach niezabudowanych;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie budynki i wiaty usytuowane w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę o funkcji, formie i gabarytach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, a także określoną w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przyjętym zgłoszeniu budowy albo wykonywania robót budowlanych;
- 4) utrzymaniu zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość wykonywania remontu, przebudowy i odbudowy, a także robót budowlanych służących podniesieniu standardów technicznych i użytkowych, w tym rozbudowy lub nadbudowy w zakresie niezbędnym do dostosowania obiektu do aktualnych wymogów technicznych, sanitarnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową, bezpieczeństwem publicznym lub ochroną środowiska, w tym zdrowia i życia ludzi;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować ścian zewnętrznych budynku lub wiaty, przy czym zakaz ten nie obejmuje części budynku lub budowli pełniącej funkcję użytkową budynku, znajdującej się w całości pod poziomem terenu;
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażoną w metrach wysokość budynków, budowli lub urządzeń, przy czym:

- a) wysokość budynków – mierzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065, Dz.U. 2020 poz. 1608, 2351),
- b) wysokość budowli lub urządzeń – liczoną od najniższej położonego poziomu terenu, na którym usytuowana jest budowla, określonego na podstawie aktualnej mapy zasadniczej sporządzonej do celów projektowych, do najwyższej wyniesionego punktu tej budowli;
- 7) gabarytach zabudowy – należy przez to rozumieć parametry określające maksymalne dopuszczalne rozmiary rzutu bryły budynku, wyrażone poprzez powierzchnię zabudowy tego budynku lub wyrażony w metrach rozmiar najdłuższej elewacji budynku;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat istniejących oraz projektowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w powierzchni działki budowlanej;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia jednej połąci dachowej lub dwóch i więcej połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę złożoną z budynków mieszkalno-usługowych, a także zabudowę obejmującą w obrębie jednej działki budowlanej budynki mieszkalne oraz usługowe (w tym biurowe, handlowe, magazynowe lub służące nieuciążliwej działalności wytwórczej – jak piekarnie, cukiernie, stolarnie itp.), przy czym przez budynek mieszkalno-usługowy rozumie się budynek o jednym lub dwóch mieszkaniach, w którym sklepy, biura lub inne lokale usługowe zajmują powyżej 30% powierzchni użytkowej, a także budynek o więcej niż dwóch mieszkaniach, w którym zlokalizowane są również sklepy, biura lub inne lokale usługowe, z zastrzeżeniem dalszych ustaleń planu;
- 13) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) usługach (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć wszelkie czynności świadczone na rzecz ludności i na rzecz jednostek gospodarki narodowej, nie związane z wytwarzaniem wyrobów, a także usługi piekarnicze, cukiernicze, cateringowe, stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, szklarskie, budowlane i podobne;
- 15) usługach społecznych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, w szczególności z zakresu administracji publicznej i wymiaru sprawiedliwości, oświaty i edukacji, kultu religijnego, kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia (w tym apteki), pomocy społecznej, utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, łączności, transportu zbiorowego, a także związane z wykonywaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek jej podległych;
- 16) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć w szczególności kościoły, kaplice i inne miejsca kultu religijnego wraz z towarzyszącymi budynkami mieszkalnymi, administracyjno-biurowymi, gospodarczymi oraz służącymi działalności społeczno-oświatowej prowadzonej przez kościoły lub związki wyznaniowe;
- 17) usługach handlu detalicznego – należy przez to rozumieć sprzedaż żywności lub artykułów użytku osobistego i artykułów użytku domowego prowadzoną przez sklepy, kioski lub na straganach; w rozumieniu planu usługi handlu detalicznego nie obejmują sprzedaży paliw, pojazdów, maszyn i sprzętu budowlanego i rolniczego, jak również opału, materiałów budowlanych i tym podobnych dóbr inwestycyjnych;
- 18) usługach konsumpcyjnych – należy przez to rozumieć usługi służące bezpośrednio lub pośrednio zaspokojeniu indywidualnych potrzeb ludności, w szczególności usługi gastronomii, rozrywki, kultury,

kultury fizycznej, turystyki (w tym hotele, motele), gabinety medyczne, terapeutyczne, salony kosmetyczne, fryzjerskie, fotograficzne, optyczne, usługi prawnicze, finansowe, ubezpieczeniowe, projektowe, pośrednictwa, doradztwa i podobne działalności świadczone w lokalach biurowych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, warsztaty samochodowe o liczbie stanowisk nie większej niż 4, a także piekarnie, cukiernie, zakłady stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, szklarskie i podobne;

- 19) usługach w budynkach biurowych – należy przez to rozumieć działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalną (jak usługi prawnicze, doradcze, związane z zarządzaniem, reklamą, marketingiem, badaniem rynku i opinii, projektowaniem, architekturą i inżynierią, rozwojem i obsługą technologii komputerowych i telekomunikacyjnych), działalność naukową, badawczo-rozwojową, techniczną i inną podobną działalność prowadzoną w budynkach biurowych, jak usługi świadczone przez internet, usługi biznesowe, a także ośrodki szkoleniowe, wystawiennicze, kongresowe itp. wraz z zapleczem gastronomicznym i socjalnym;
- 20) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 21) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną prowadzoną wyłącznie w budynkach, których gabaryty i inne wymagania w zakresie kształtowania zabudowy są zgodne z ustalonymi w planie dla terenu, w którym usytuowany jest budynek oraz która prowadzona jest zgodnie z aktualnymi wymaganiami przepisów prawa i norm w zakresie ochrony środowiska, a w szczególności nie stwarza ryzyka poważnej awarii przemysłowej ani znaczącego pogorszenia stanu środowiska, w tym zdrowia ludzi;
- 22) produkcji rolniczej, zabudowie produkcji rolniczej – należy przez to rozumieć działalność rolniczą obejmującą chów i hodowlę zwierząt, produkcję grzybów i podłoża do nich, a także działalność następującą po zbiorach, w tym przygotowanie materiału siewnego, przygotowanie plonów do sprzedaży na rynek pierwotny przez czyszczenie, sortowanie, odkażanie i tym podobne oraz zabudowę służącą tej działalności w tym obory, chlewnie, tuczarnie, stajnie, ujeżdżalnie, kurniki i podobne budynki inwentarskie, szklarnie, stodoły, chłodnie i inne przechowalnie płodów rolnych, silosy oraz obiekty towarzyszące - wiaty, zbiorniki na gnojowicę, zbiorniki przeciwpożarowe i inne budowle rolnicze;
- 23) przetwórstwie rolnym – należy przez to rozumieć mleczarnie, ubojnie, masarnie, przetwórnice produktów rolnych, przetwórnice biomasy, przy czym przez małe przetwórnice rolnicze należy rozumieć działalność określoną w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie szczegółowych warunków uznania działalności marginalnej, lokalnej i ograniczonej (Dz.U. 2016 poz. 451);
- 24) usługach rolniczych – należy przez to rozumieć działalność usługową inną niż produkcja rolnicza lub przetwórstwo rolne wspomagającą chów i hodowlę zwierząt oraz produkcję roślinną, w tym wynajem i naprawy maszyn i sprzętu rolniczego, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych, utrzymywanie pól w dobrym stanie ekologicznym, specjalistyczne usługi w zakresie chowu i hodowli zwierząt świadczone na zlecenie, usługi agroturystyczne i tym podobne, a także rolniczy handel detaliczny w rozumieniu ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2021);
- 25) składach – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu obejmujące składowanie surowców, produktów, opału, materiałów budowlanych, sprzętu, poza przystosowanymi do tego budynkami;
- 26) bazach – należy przez to rozumieć tereny i obiekty zaplecza technicznego przedsiębiorstw produkcyjnych, budowlanych, usługowych, tereny przedsiębiorstw świadczących usługi transportowe, zaopatrzeniowe, remontowe, związane z wynajmem sprzętu transportowego lub budowlanego, a także z diagnostyką i naprawą pojazdów ciężarowych, maszyn budowlanych;
- 27) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia transportu publicznego, łączności (w tym telekomunikacji i teletransmisji) i sygnalizacji, a także przewody (podziemne, naziemne lub nadziemne) oraz obiekty i urządzenia służące do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, w szczególności do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych, a także ciągi drenażowe i inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

- 28) infrastrukturze komunalnej – należy przez to rozumieć tereny, obiekty, instalacje i urządzenia służące wykonywaniu zadań własnych gminy z zakresu utrzymania czystości i porządku, w tym do usuwania i gromadzenia odpadów komunalnych, odprowadzania i oczyszczania ścieków, odwadniania terenu, a także utrzymania terenów zieleni, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli, ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej oraz tereny i obiekty zaplecza technicznego;
- 29) terenach rekreacji i wypoczynku – należy przez to rozumieć tereny zieleni naturalnej i urządzonej, wraz z obiektami i urządzeniami takimi jak stałe miejsca ogniskowe, wiaty, ławki, platformy widokowe, place zabaw, siłownie terenowe, boiska do gier zespołowych, korty, tory do biegów z przeszkodami, do jazdy na rolkach, deskorolkach, rowerach i tym podobne urządzenia służące aktywności fizycznej;
- 30) terenach zieleni – należy przez to rozumieć tereny zieleni w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1098, 1718), przy czym pod pojęciem tereny zieleni urządzonej rozumie się tereny pokryte roślinnością skomponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, w szczególności parki, skwery, zieleńce, wraz z terenowymi obiektami i urządzeniami służącymi funkcji wypoczynku i rekreacji, takimi jak: ścieżki piesze i rowerowe, place zabaw, boiska, siłownie terenowe oraz z obiektami architektury parkowej, takimi jak zbiorniki wodne, sceny, amfiteatry, kręgi taneczne, a także zieleń ozdobną towarzyszącą budynkom, zieleń osłonową, ogrody wraz z obiektami rekreacji indywidualnej;
- 31) zieleni osłonowej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu działki budowlanej wzdłuż jej granic z nieruchomością sąsiednią lub drogą publiczną, zagospodarowaną poprzez zwarte nasadzenia krzewów i drzew, co najmniej w dwóch rzędach, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 1,8 m, które zapewnią całoroczną wizualną izolację terenu działki;
- 32) zadrzewieniu – należy przez to rozumieć skupiska drzew lub krzewów niebędące lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1275, 1718), wraz z terenem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu, spełniające funkcje ochronne, produkcyjne lub krajobrazowe;
- 33) urządzeniu izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzenie budowlane w formie ekranu lub ogrodzenia, które poprzez swoją konstrukcję lub sposób usytuowania umożliwia obsadzenie zielenią pnącą przestrzeni przed ekranem po stronie zewnętrznej działki budowlanej oraz trwałą vegetację tej zieleni;
- 34) obiektach rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć baseny, altany, sauny, ciepłarnie (ogrody zimowe) i tym podobne obiekty lub urządzenia służące do wypoczynku i rekreacji, przeznaczone do użytku prywatnego na działkach w zabudowie jednorodzinnej, rekreacyjnej lub mieszkaniowo-usługowej;
- 35) pierwotnych elementach wystroju – należy przez to rozumieć elementy, które pochodzą z okresu budowy, zgodnego z datowaniem w ewidencji zabytków, w szczególności elementy architektoniczne, dekoracyjne i ozdobne, wyróżniające się przestrzenią na elewacji budynku lub na innym obiekcie, w tym materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachowego, zdobienia architektoniczno-sztukatorskie, ornamenty i inne ozdobne elementy przestrzenne oraz boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, attyki, wnęki, rzeźby, płaskorzeźby, figury, a także nadproża i obramowania okienne i drzwiowe;
- 36) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe o powierzchni większej niż 6 m², a także o długości, szerokości bądź wysokości przekraczającej 4 m;
- 37) realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), w odniesieniu do których w świetle raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest możliwe wyeliminowanie znaczącego oddziaływania na środowisko pomimo zastosowania odpowiednich rozwiązań technologicznych i środków technicznych chroniących środowisko oraz kompensacji przyrodniczej;
- 38) zabudowie szeregowej, grupowej – należy przez to rozumieć zespół trzech lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w którym każdy budynek przylega co najmniej jedną ścianą zewnętrzną do innego budynku wchodzącego w skład tego zespołu;
- 39) zabudowie rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty zlokalizowane na działkach indywidualnych, nie pełniących funkcji mieszkaniowej ani usługowej, przeznaczone do okresowego wypoczynku, w tym okresowego zamieszkania;

- 40) uruchamianiu zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – należy przez to rozumieć odpowiednio – pojęcia "uruchomienia zakładu lub jego części", "zakładu" oraz "zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej", w szczególności "zakładu nowego" lub "zakładu innego", zdefiniowane w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- 41) biologicznej otulinie ciekłu – należy przez to rozumieć pasy terenu przyległe obustronnie do ciekłu, pokryte naturalną roślinnością przywodną lub trwałymi użytkami zielonymi, z wyjątkiem fragmentów zajętych przez urządzenia hydrotechniczne, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które mogą zmniejszać udział powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 25%.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują przesłanki do określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Określa się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz ustala się ich przeznaczenie, zgodnie z wykazem w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, zawarte są w przepisach rozdziału 3, przy czym, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej:

- 1) w granicach terenów o symbolach przeznaczenia ITK, MN, MNU, M,U, MWn, PG, PU2, RU, U, UM, Up,ZU, U,RM, US, ZR dopuszcza się sytuowanie jako uzupełniających elementów zagospodarowania:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
 - b) sieci uzbrojenia terenu,
 - c) terenów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) obiektów i urządzeń służących utrzymaniu porządku i czystości, w tym utwardzonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
 - e) parkingów naziemnych,
 - f) terenów zieleni urządzonej;
- 2) w granicach terenów o symbolach przeznaczenia WS, ZC, ZP dopuszcza się sytuowanie jako uzupełniających elementów zagospodarowania wymienionych w pkt 1 lit. a – d;
- 3) w granicach terenów o symbolach przeznaczenia R, RM, RO, RP, RR, RZ dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, sytuowanie jako uzupełniających elementów zagospodarowania:
 - a) dojazdów i dojeżdż wraz z obiektami mostowymi, kładkami pieszymi, dróg pożarowych,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także części nadziemnych napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - d) terenów i urządzeń komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) w granicach terenów o symbolu przeznaczenia KK dopuszcza się sytuowanie jako uzupełniających elementów zagospodarowania zaliczanych do infrastruktury kolejowej w rozumieniu przepisów odrębnych o transporcie kolejowym.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych odnoszą się do działek budowlanych wydzielanych w celu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu w rozdziale 3 (jeżeli przeznaczenie tego terenu dopuszcza sytuowanie nowej zabudowy) i nie

stosują się do działek wydzielanych w celu usytuowania elementów infrastruktury technicznej lub innych elementów zagospodarowania wymienionych w ust. 2.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach, w obrębie których na rysunku planu wyznaczone są nieprzekraczalne linie zabudowy, nową zabudowę należy sytuować przy uwzględnieniu tych linii, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 – 5.

2. Nakazuje się, z zastrzeżeniem ust. 5 oraz § 8:

1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze szczegółowymi zasadami, w tym wskaźnikami i parametrami ustalonymi dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" oraz przy uwzględnieniu ograniczeń obowiązujących na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności wymienionych w § 9 i § 10, przy czym:

a) ustalenia dotyczące geometrii dachów dotyczą głównych brył budynków,

b) położenie linii zabudowy na działce budowlanej należy interpretować jako oś linii ciągłej wchodzącej w skład oznaczenia graficznego na rysunku planu,

c) maksymalna wysokość budowli i urządzeń w istniejącej zabudowie zagrodowej i rolniczej, w tym silosów, może wynosić 30 m,

d) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą budowli służących łączności publicznej oraz konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

2) stosowanie trwałych i estetycznych materiałów wykończeniowych:

a) na elewacjach – takich jak: tynk, cegła, kamień, ceramika, drewno, z dopuszczeniem substytutów imitujących te materiały, a także okładzin elewacyjnych,

b) na pokrycia dachowe – takich jak: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka bitumiczna, z dopuszczeniem stosowania innych materiałów o fakturze imitującej kształt dachówki, a także blach, szkła, a w przypadku dachów płaskich – membran, papy;

3) stosowanie kolorów tynków i okładzin elewacyjnych o niskiej intensywności zabarwienia, takich jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów;

4) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerni, ciemnej szarości, ciemnej czerwieni, brązu;

5) wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni osłonowej, ogrodzenia lub zabudowy.

3. Zakazuje się:

1) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej lub grupowej;

2) z zastrzeżeniem ust. 5, rozbudowy części budynków położonych w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, z wyjątkiem wykonywania:

a) podjazdów i pochylni dla osób niepełnosprawnych,

b) zewnętrznych schodów lub wind,

c) wiatrołapów i zadaszeń nad wejściami do budynków,

d) dociepleń,

e) balkonów, loggii, elementów odwodnienia i wystroju architektonicznego elewacji i innych podobnych elementów, których wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy nie przekroczy odległości 1,5 m;

3) stosowania nietrwałych lub nisko standardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków oraz pokryciach dachów i zadaszeń, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty poliwęglanu komórkowego, listwy z tworzyw sztucznych.

4. Nakazów zawartych w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 oraz zakazu zawartego ust. 3 pkt 3 nie stosuje się do terenów o symbolach przeznaczenia ITK, PG, PU2, RU.

5. Dopuszcza się, o ile dalsze ustalenia planu nie stanowią inaczej:

1) usytuowanie w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi, wyłącznie:

- a) części komunikacyjnej działki,
 - b) podziemnych części budynków i budowli,
 - c) elementów, o których mowa w ust. 3 pkt 2,
 - d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - e) zabezpieczonego przed działaniem czynników atmosferycznych miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, a w przypadku obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie planu – także ich odbudowę;
 - 3) przebudowę istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie planu przekroczone zostały ustalone w planie gabaryty obiektów lub parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, z możliwością zachowania dotychczasowych gabarytów, a także jej rozbudowy o elementy takie jak: schody i windy zewnętrzne, podjazdy dla niepełnosprawnych, zadaszenia nad wejściami i podjazdami, werandy, zabudowę tarasów, loggii;
 - 4) rozbudowę istniejącej zabudowy, której wysokość w dniu wejścia w życie planu jest większa niż wysokość maksymalna ustalona w planie – pod warunkiem, że nie spowoduje to przekroczenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz dopuszczalnej wysokości obiektów;
 - 5) nadbudowę budynków, których gabaryty inne niż wysokość w dniu wejścia w życie planu są większe od wielkości maksymalnych ustalonych w planie – pod warunkiem, że nie spowoduje to przekroczenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
 - 6) utrzymanie zabudowy istniejącej, której sposób użytkowania jest inny niż przeznaczenie zabudowy ustalone w planie, z możliwością jej nadbudowy i rozbudowy, a także uzupełnienia o garaże lub obiekty gospodarcze w granicach istniejącej działki budowlanej, przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych dla danego terenu.

6. Określa się granice terenów służących organizacji imprez masowych, które stanowią linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolami 2ZP, 3ZP, 1ZR, 2ZR, 1Up,ZU, 2Up,ZU, 1US.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Określa się obszary przestrzeni publicznych oznaczone graficznie na rysunku planu oraz ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania tych przestrzeni:

- 1) nakazuje się:
 - a) zagospodarowywanie terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby pieszych, rowerzystów i osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania,
 - b) oświetlenie terenu i wyposażenie go w urządzenia służące utrzymaniu porządku i czystości;
- 2) zakazuje się sytuowania garaży, kiosków, obiektów małej gastronomii, budynków gospodarczych, wiat i tym podobnych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania okolicznościowych i sezonowych imprez masowych, kulturalnych i rozrywkowych, takich jak stragany, stoiska, namioty, wiaty, sceny, karuzele, obiekty sanitarne itp. wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną (dojazdy i dojścia) i infrastrukturą techniczną;
- 4) zagospodarowanie terenów zieleni w formie placów zabaw, miejsc wypoczynku i rekreacji, urządzeń służących aktywności fizycznej, parkingów powinno zapewniać wyeksponowanie istniejących miejsc pamięci, pomników i zabytków.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności uruchamiania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) budowy instalacji określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną,
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu budowy lub rozbudowy dróg i dróg kolejowych,
 - c) inwestycji celu publicznego z zakresu budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 4) realizacji inwestycji, eksploatacji instalacji oraz wykorzystywania terenu nieruchomości w sposób stwarzający uciążliwość dla użytkowników nieruchomości sąsiednich, w szczególności poprzez:
 - a) przekraczanie standardów emisyjnych lub niedotrzymanie standardów jakości środowiska, a także poprzez emisję zanieczyszczeń pogarszających warunki korzystania z nieruchomości o funkcji mieszkaniowej,
 - b) sytuowanie nowej działalności produkcyjnej, baz transportowych i składów w obszarach o wiodącej funkcji mieszkaniowej lub usługowej – oznaczonych symbolami MN, MNU, M,U, Up,ZU, U.
- 5) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi a także zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób powodujący przenikanie zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
- 6) realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej w sposób prowadzący do:
 - a) utraty funkcjonalności systemów melioracji wodnych,
 - b) powstania deficytu wody wykorzystywanej do zaopatrzenia ludności i rolnictwa z czwartorzędowego użytkowego poziomu wód podziemnych,
 - c) powstania lub zwiększenia zagrożenia powodzią lub zalewaniem wodami opadowymi i gruntowymi, w tym poprzez:
 - naruszenie ustalonych w planie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - likwidację bądź zabudowę cieków naturalnych i rowów stanowiących elementy sieci hydrograficznej istotnej dla odwadniania terenu – oznaczonych na rysunku planu,
 - zmiany ukształtowania koryt cieków skutkujące trwałym zanikiem grawitacyjnego odpływu wód,
 - zmiany ukształtowania koryt cieków skutkujące podniesieniem poziomu wód gruntowych, powstawaniem zalewisk lub terenów podmokłych na działkach sąsiadujących z ciekami;
 - d) trwałego zaniku przepływu w odcinkach cieków naturalnych oznaczonych na rysunku planu;
 - e) przerwania ciągłości ekologicznej odcinków cieków naturalnych oznaczonych na rysunku planu, które wymagają zachowania dobrego stanu ekologicznego, w tym w zakresie kontaktu hydrologicznego z podłożem gruntowym i z otaczającymi ekosystemami zależnymi od wód;
- 7) wykorzystywania odpadów wydobywczych do rekultywacji terenów niekorzystnie przekształconych lub do wykonywania innych robót budowlanych i prac ziemnych, w tym nadsypywania i utwardzania terenu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne, dróg dojazdowych do terenów rolnych oraz terenów przeznaczonych pod budynki lub budowle rolnicze – zgodnie z dalszymi ustaleniami planu, przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi na terenach górniczych:

- 1) eksploatacja nie może powodować takich zmian powierzchni terenu, które uniemożliwią jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, w szczególności które:
 - a) wykluczą realizację nowej zabudowy i użytkowanie istniejącej,
 - b) spowodują dewastację gruntów rolnych lub ich degradację w postaci obniżenia klas bonitacyjnych;
- 2) planując eksploatację należy:

- a) ograniczać zmiany ukształtowania terenu i stosunków wodnych, minimalizując zagrożenia związane z zakłóceniem lub brakiem grawitacyjnego spływu wód oraz aby nie dopuścić do rozszerzania się istniejących i powstawania nowych zalewisk, depresji, terenów podtopionych i powiększania się powierzchni terenów zdewastowanych,
 - b) dostosować planowane odkształcenia terenu do stanu technicznego obiektów budowlanych lub stosować profilaktyczne zabezpieczenia obiektów; tak aby nie spowodować zagrożeń związanych z ich użytecznością techniczno-funkcjonalną, a w szczególności jej utraty,
 - c) zapewnić utrzymanie zwierciadła wód gruntowych naturalnie lub sztucznie poniżej poziomu posadowienia budynków;
- 3) określa się obszary oznaczone na rysunku planu, w granicach których ruch zakładu górniczego może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę niżej wymienionych obiektów lub terenów:
- a) OFI – wymagające ochrony infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) OFS – wymagające szczególnej ochrony środowiska przyrodniczego i zabytków,
 - c) OFP – wymagające ochrony zabudowy usługowej i produkcyjnej istniejącej i planowanej,
 - d) OFM – wymagające ochrony zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej istniejącej i planowanej;
- 4) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt 3 lit. a, wpływy eksploatacji nie mogą powodować zmian istotnych parametrów technicznych obiektów, skutkujących zagrożeniem bezpieczeństwa powszechnego, a także zakłóceniami funkcjonowania ochraniających systemów infrastruktury;
- 5) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt 3 lit. b, oddziaływanie eksploatacji na środowisko, w tym długoterminowe i skumulowane, nie może powodować:
- a) zmian, o których mowa w ust. 1 pkt 6,
 - b) utraty możliwości grawitacyjnego odprowadzania wód opadowych i roztopowych istniejącym systemem cieków naturalnych oraz retencyjności gruntów w dolinach,
 - c) zniszczenia lub obniżenia wartości artystycznej obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 6) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt 3 lit. c i lit. d, wielkości odkształceń nie mogą ograniczać przydatności terenów do zabudowy, umożliwiając przyjęcie takiej odporności obiektów, które wyeliminują zagrożenia dla stanu technicznego obiektu, jego konstrukcji i nośności oraz zagwarantują użytkowanie obiektu bez zakłóceń; wymóg zapewnienia użytkowania obiektów bez zakłóceń nie wyklucza przerw w ich użytkowaniu na czas robót profilaktycznych i naprawczych;
- 7) należy zapewnić:
- a) ciągłość grawitacyjnego spływu wód w ciekach naturalnych oznaczonych na rysunku planu, a także w ciekach i urządzeniach melioracji wodnych na wszystkich ich odcinkach, na całej ich długości,
 - b) odwodnienie istniejących terenów depresyjnych, przez sieć rowów i istniejących przepompowni oraz rekultywację terenu;
- 8) w celu zachowania grawitacyjnego spływu wód dopuszcza się regulację cieków, w tym profilaktyczną, w sposób nie pogarszający ich stanu ekologicznego; w szczególności:
- a) zakazuje się regulacji cieków skutkującej utratą funkcjonalności systemu melioracji wodnych, tworzeniem się podtopień i zalewisk na terenach przyległych do cieku,
 - b) nakazuje się pozostawianie nieuszczelnionego dna cieku, przez które utrzymany jest kontakt z wodami gruntowymi,
 - c) nakazuje się utrzymanie biologicznej otuliny cieków o szerokości nie mniejszej niż 5 m wokół cieków naturalnych, o których mowa w pkt 7 lit. a, z dopuszczeniem jej likwidacji na czas wykonywania robót regulacyjnych,
 - d) dopuszcza się zmiany profilu podłużnego cieków, a w granicach terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 1WS – 13WS – również zmiany profilu poprzecznego koryt cieków;
- 9) przy przebudowie koryt cieków naturalnych i rowów stanowiących dopływy Kłodnicy należy uwzględnić montaż zastawek opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych.

3. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenach o symbolach przeznaczenia R, RP i RZ – zakaz zmiany ukształtowania terenu polegającej na jego niwelacji lub nadsypywaniu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę rolniczą oraz związanych z rekultywacją gruntów rolnych, a także z utrzymaniem sieci melioracji wodnych, w tym z regulacją cieków, przy zachowaniu zasad określonych w ust. 2 pkt 8;
- 2) na terenach o symbolu przeznaczenia R – ograniczenie sytuowania nowej zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w § 31;
- 3) na terenach o symbolu przeznaczenia RZ:
 - a) ograniczenie sytuowania nowej zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w § 32,
 - b) zachowanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
 - c) zapewnienie możliwości swobodnego przemieszczania się zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru;
- 4) na terenie o symbolu IRR – zachowanie okazów starodrzewu (dęby szypułkowe) tworzących aleję wzdłuż grobli piętrzącej wody Potoku Bujakowskiego w kompleksie stawów rybnych.

4. Na potrzeby ochrony przed hałasem istniejącego zagospodarowania, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku należy przyjmować:

- a) w terenach o symbolach przeznaczenia MN, MNU – jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
- b) w terenach o symbolu przeznaczenia Up,ZU – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
- c) w terenach o symbolu przeznaczenia MWn – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- d) w terenach o symbolach przeznaczenia RM, RO – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) w terenach o symbolu przeznaczenia M,U, U, RM – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- f) w terenach o symbolach przeznaczenia US, ZP, ZR – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, których zasady ochrony określone są w przepisach odrębnych:

- 1) R1 – ruina dawnego zamku Gierałtowskich wraz z najbliższym otoczeniem przy ul. Podzamcze 6, objęta decyzją o wpisie do rejestru nr A/568/66 z 05.02.1966 r.,
- 2) R2 – spichlerz dworski przy ul. Dwór 4a, objęty decyzją o wpisie do rejestru nr A/569/66 z 05.02.1966 r.

2. Ustala się zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu symbolami Z1 – Z9:

- 1) Z1 – budynek mieszkalny przy ul. Dwór 2,
- 2) Z2 – budynek mieszkalny przy ul. Dwór 4,
- 3) Z3 – zabudowania gospodarcze w zespole folwarcznym przy ul. Dwór 5,
- 4) Z4 – kościół parafialny p. w. Matki Boskiej Królowej Aniołów przy ul. Szkolnej 72,
- 5) Z5 – stara karczma przy ul. Szkolnej 35,
- 6) Z6 – budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 7,
- 7) Z7 – budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 5,
- 8) Z8 – kapliczka przydrożna przy ul. Dwór (koło zamku),
- 9) Z9 – kapliczka przydrożna przy ul. Szkolnej (naprzeciw kościoła).

3. Ustala się zasady ochrony budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 7:

- 1) nakaz utrzymania zabudowy z zachowaniem elewacji zwróconych w kierunku dróg lub przestrzeni publicznych, kształtu dachu, a także rozmieszczenia i kształtu otworów drzwiowych i okiennych,

- 2) nakaz zachowania na elewacji pierwotnych elementów wystroju, o ile występują, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia,
- 3) zakaz sytuowania na elewacji frontowej klimatyzatorów, wentylatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych,
- 4) zakaz stosowania na elewacji okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej,
- 5) dopuszczenie remontu i przebudowy budynku oraz robót budowlanych wynikających z potrzeb zapewnienia wymogów bezpieczeństwa technicznego i użytkowego oraz potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) z zastrzeżeniem pkt 1 i 2, dopuszczenie rozbudowy budynku z zachowaniem cech stylistycznych architektury i zastosowanych materiałów budowlanych.

4. Ustala się zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 8 i 9:

- 1) nakaz zachowania formy zewnętrznej obiektu:
 - a) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót związanych z utrzymaniem obiektu w dobrym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym,
- 2) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju, z możliwością ich zdjęcia na czas prowadzenia robót budowlanych i ponownego zamontowania w pierwotnym miejscu lub ich odtworzenia;
- 3) dopuszczenie przeniesienia obiektów w inne miejsce.

5. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu: SK1 – ruiny zamku w Chudowie wraz z otoczeniem, SK2 – założenie krajobrazowe wokół zamku w Chudowie, SK3 – teren kościoła w Chudowie z otoczeniem, w tym kapliczką przydrożną, SK4 – strefa obejmująca teren cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Topolowej, w obrębie których ustala się:

- 1) nakaz zachowania pozostałości historycznych układów przestrzennych, obejmujących:
 - a) w strefie SK1 – ruiny renesansowego zamku z XVI – XVIII w. wraz pozostałościami założenia dworsko-parkowego, w ramach którego ochronie podlegają budynki zamku oraz spichlerza dworskiego wpisane do rejestru zabytków, park o swobodnej kompozycji krajobrazowej z dawną fosą otaczającą ruiny zamku, układ komunikacyjny obejmujący fragment ulicy Podzamcze (1KDW) i fragment ulicy Spacerowej (2KDW) w ich historycznym przebiegu oraz kompozycja krajobrazowa tereny łąkowe i zadrzewienia na południe od ulicy Spacerowej;
 - b) w strefie SK2 – fragment założenia krajobrazowego wokół zamku w Chudowie, w ramach którego ochronie podlegają pozostałości dawnego folwarku – budynki gospodarze przy ul. Dwór 5, budynki mieszkalne przy ul. Dwór 2 i 4, ruiny dawnego młyna i niecka dawnego stawu przy ul. Dwór, kapliczka przydrożna przy ul. Dwór oraz tereny łąkowe i pola uprawne w dolinie potoku Jasienica (Chudowski) wraz z zadrzewieniami, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
 - c) w strefie SK3 – teren kościoła parafialnego p.w. Matki Boskiej Królowej Aniołów wraz z najbliższym otoczeniem oraz kapliczka przydrożna położona na przeciw kościoła przy ul. Szkolnej;
 - d) w strefie SK4 – teren cmentarza parafialnego przy ul. Topolowej, w obrębie którego ochronie podlega układ przestrzenny cmentarza;
- 2) nakaz zachowania warunków ekspozycji zabytków i krajobrazu kulturowego poprzez:
 - a) w strefie SK1 – zakaz sytuowania nowej zabudowy na terenach 2ZP, 3ZP oraz w odległości mniejszej niż 30 m od budynku spichlerza w terenie 1ZR, zakaz urządzenia terenu 2ZP z zastosowaniem zieleni wysokiej ograniczającej ekspozycję zabytkowych budynków z ul. Topolowej,
 - b) w strefie SK2 – utrzymanie istniejącej struktury terenów zadrzewionych i zakaz sytuowania zabudowy na terenach o symbolach przeznaczenia R i RZ,
 - c) w strefie SK3 – zakaz sytuowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od budynku kościoła oraz w odległości mniejszej niż 4 m wokół kapliczki;

- 3) nakaz zachowania drzewostanu, z dopuszczeniem zmian gatunkowych i nasadzeń zastępczych, z zastosowaniem rodzimych gatunków liściastych;
- 4) zakaz stosowania obiektów budowlanych z blachy trapezowej i falistej;
- 5) zakaz utwardzania dróg polnych i leśnych z wykorzystaniem materiałów betonowych, ceramicznych, bitumicznych oraz odpadów, w tym wydobywczych, z wyjątkiem niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych;
- 6) dopuszczenia:
 - a) odtworzenia elementów założenia krajobrazowego w strefie SK1 i SK2 w tym fosy zamkowej, stawu, budynku młyna lub usytuowania w jego miejscu budynku usługowego w ramach funkcji dopuszczalnych w terenie 1ZP,
 - b) zmian ukształtowania koryt cieków w strefie SK1 umożliwiających ich renaturalizację.

6. Określa się stanowiska archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami W1 – W3:

- a) W1 – jako nr 6 na arkuszu AZP 99 – 45,
- b) W2 – jako nr 8 na arkuszu AZP 99 – 45,
- c) W3 – jako nr 7 na arkuszu AZP 99 – 45.

7. W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 6, przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w obszarze stanowiska archeologicznego lub w strefie ochrony stanowiska archeologicznego wyznaczonej w odległości 50 m od punktowej lokalizacji stanowiska, roboty budowlane i ziemne należy prowadzić w sposób umożliwiający ochronę ewentualnego zabytku archeologicznego, w szczególności polegającą na jego udokumentowaniu i zabezpieczeniu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej, których granice wskazane są na rysunku planu:

- 1) złoża węgla kamiennego "Makoszowy" (WK380),
- 2) złoża węgla kamiennego "Budryk" (WK309).

2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu ustanowionych w koncesjach obszarów i terenów górniczych, których granice wskazane są na rysunku planu:

- 1) terenu górniczego "Makoszowy II",
- 2) obszaru i terenu górniczego "Ornontowice I", ustanowionego dla eksploatacji węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej ze złoża "Budryk".

3. Na terenach górniczych, o których mowa w ust. 2, realizację nowych obiektów budowlanych lub rozbudowę obiektów istniejących dopuszcza się przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz informacji o aktualnych warunkach geologiczno-górniczych.

4. W obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o zasięgu określonym na rysunku planu zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi co najmniej raz na 100 lat oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi co najmniej raz na 10 lat, na których:

- 1) zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 2) w zakresie zgodnym z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz w § 4 ust. 2, dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na części tych obszarów, na których przewidywana głębokość zalewu wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia $Q = 1\%$ nie przekracza 0,5 m lub wynosi od 0,5 m do 2 m, przy uwzględnieniu wymagań określonych w pozwoleniu wodnoprawnym.

5. W celu ograniczenia zagrożenia i ryzyka powodziowego ustala się:

- 1) zakaz dokonywania zmian ukształtowania oraz sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu prowadzących do zwiększenia zagrożenia powodzią lub ryzyka powodziowego, a także do utrudnienia ochrony przed powodzią;
- 2) nakaz stosowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, zgodnie z ustaleniami w § 13 ust. 2 pkt 6 lit. b.

6. W lokalizacji wskazanej na rysunku planu istnieje drzewo podlegające ochronie jako pomnik przyrody – topola kanadyjska usytuowana w pobliżu zamku w Chudowie przy ul. Podzamecze, objęta ochroną na podstawie Decyzji Nr RL–VII–7140/16/81 Wojewody Katowickiego z dnia 17.09.1981 r. o uznaniu za pomnik przyrody. W celu zachowania pomnika przyrody zakazuje się:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od pnia drzewa,
- 2) wykonywania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody oraz wykonywania robót ziemnych w sposób naruszający system korzeniowy w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa,
- 3) wykonywania w otoczeniu drzewa robót budowlanych w sposób pogarszający ich warunki siedliskowe, w szczególności powodujący trwałe zmiany wilgotności gleby.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności określone w § 9 ust. 4.

2. Obowiązują ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów; w szczególności:

- 1) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) przy lokalizowaniu budynków w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV należy przestrzegać ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z odrębnymi przepisami i obowiązującymi normami.

3. Sposób zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej powinien umożliwiać dostęp do nich i możliwość ich bezpiecznego funkcjonowania.

4. Obowiązują ograniczenia sposobu użytkowania terenu wokół cmentarza przy ul. Zabrskiej:

- 1) zakazuje się sytuowania nowych budynków mieszkalnych, studni i ujęć wód do celów zaopatrzenia ludności oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe – w obszarach wyznaczonych na rysunku planu, położonych w odległości od terenu cmentarza mniejszej niż:
 - a) 50 m – w przypadku terenów wyposażonych w sieć wodociągową,
 - b) 150 m – w przypadku terenów nie wyposażonych w sieć wodociągową;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej wykorzystywanej na cele, o których mowa w pkt 1, a także nadbudowę budynków mieszkalnych, z zachowaniem dalszych ustaleń planu;
- 3) w odległości mniejszej niż 150 m od terenu cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i do potrzeb gospodarczych.

5. Określa się granice obszarów osuwania się mas ziemnych, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu, obejmujące osuwisko aktywne okresowo – ochronę przed zagrożeniami zapewnia się poprzez:

- 1) zakaz zabudowy oraz dokonywania takich zmian ukształtowania terenu oraz takiego użytkowania, wykorzystania i zagospodarowania terenu, które spowodują zwiększenie zagrożenia osuwiskowego oraz przyczynią się do uaktywnienia powierzchniowych ruchów masowych;

2) przeznaczenie i zasady zagospodarowania na cele rolnicze z zakazem zabudowy (R, RZ) oraz terenów zadrzewień przeznaczonych do utrwalenia jako lasy (ZLd).

6. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są, w zakresie zgodnym z ich przeznaczeniem określonym w przepisach rozdziału 3, tereny oznaczone symbolami:

- 1) 1ZC,
- 2) 1WS – 13WS,
- 3) 1KDZ – 4KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD, 2aKDD, 2bKDD, 3KDD, 4KDD, 5aKDD – 5cKDD, 6KDD, 7aKDD – 7cKDD, 8aKDD – 8cKDD, 9KDD – 14KDD, 15aKDD, 15bKDD, 16KDD – 25KDD, 1KDP – 3KDP,
- 4) 1KK, 2KK,
- 5) 1Up,ZU, 2Up,ZU,
- 6) 1US,
- 7) 1ITK – 3ITK.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na terenach o symbolach przeznaczenia MN, MNU, M,U, U,RM:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej – powierzchnia działki nie mniejsza niż 900 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 2) na terenach o symbolach przeznaczenia UM, Up,ZU, U – powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- 3) na terenach o symbolach przeznaczenia PU2, ZR – powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
- 4) dla innych wyżej nie wymienionych terenów lub potrzeb – powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w przedziale od 80° do 100°.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) drogi powiatowe:
 - a) nr 2909 S (ul. Zabrska, Dworcowa) – zapewniająca powiązania z sołectwem Paniówki i miastem Zabrze oraz z gminą Ornontowice, zlokalizowana na terenach 3KDZ, 4KDZ;
 - b) nr 2910 S (ul. Topolowa, Szkolna) – zapewniająca powiązania z sołectwem Przyszowice i z miastem Mikołów, zlokalizowana na terenach 1KDZ, 2KDZ;
- 2) drogi gminne, zapewniające powiązania z sąsiednimi sołectwami oraz powiązania wewnętrzne i obsługę komunikacyjną terenów w obrębie sołectwa, zlokalizowane na terenach 1KDL – 3KDL, 1KDD – 25KDD,
- 3) drogi wewnętrzne, zlokalizowane na terenach 1KDW – 5KDW,
- 4) linia kolejowa zlokalizowana na terenach 1KK, 2KK,
- 5) ciągi rowerowe i piesze istniejące i planowane w obrębie terenów, o których mowa w pkt 1 – 4 oraz na terenach oznaczonych symbolami 1KDP – 3KDP.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu drogowego, stosownie do planów rozwoju sieci drogowej przyjętych przez właściwych zarządców dróg:

- 1) utrzymanie istniejących dróg publicznych, z możliwością przebudowy i prowadzenia innych robót budowlanych w celu uzupełnienia elementów zagospodarowania pasa drogowego wymaganych przez przepisy odrębne, stosownie do klasy drogi – tereny:
 - a) 2KDL, 3KDL,
 - b) 2bKDD, 5cKDD, 7bKDD, 7cKDD, 8cKDD, 10KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 24KDD;
- 2) rozbudowa istniejących dróg publicznych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, stosownie do klasy drogi – tereny:
 - a) 1KDZ – 4KDZ,
 - b) 1KDL,
 - c) 5bKDD, 7aKDD, 8bKDD, 9KDD, 13KDD, 14KDD, 15aKDD, 15bKDD, 17KDD, 20KDD, 22KDD;
- 3) budowa nowych dróg publicznych lub rozbudowa istniejących dróg wewnętrznych do parametrów wymaganych dla dróg publicznych w przepisach odrębnych, stosownie do klasy drogi – tereny: 1KDD, 2aKDD, 3KDD, 4KDD, 5aKDD, 6KDD, 8aKDD, 11KDD, 12KDD, 21KDD, 23KDD, 25KDD.

3. Z zastrzeżeniem ust. 8, dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 8 m – w terenach o symbolach przeznaczenia M,U, PU2, RU, UM;
- 2) 7 m – w terenach o symbolach przeznaczenia MN, MNU.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 2 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 50 m² 1 lokalu użytkowego;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali zakwaterowania lub 1 miejsce na 2 lokale zakwaterowania;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe 80 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce na budynek;
- 4) dla usług społecznych, z zastrzeżeniem pkt 5 – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na:
 - a) 200 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu przeznaczonego na sport i rekreację,
 - b) 400 m² powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami, takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
- 6) dla usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal;
- 7) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej lokalu gastronomicznego, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal;
- 8) dla terenów magazynów, składów – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej magazynów i obiektów zaplecza technicznego, lub na 500 m² terenu składowego,
- 9) dla pozostałych usług – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal;
- 10) dla produkcji – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych.

5. W zakresie wymaganej zgodnie z ust. 4 liczby miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15,
- 2) 2 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40,
- 3) 3 miejsca dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100.

6. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4:

- 1) na każdym terenie dopuszcza się naziemne i podziemne miejsca do parkowania, w tym jako parkingi lub garaże stanowiące część kondygnacji budynku;
- 2) na terenach o symbolach przeznaczenia MN, MNU, M,U, MWn, PG, PU2, RM, RO, RU, Up,ZU, U, RM, U, UM, US dopuszcza się garaże wolnostojące.

7. Dla zabudowy na terenach o symbolach przeznaczenia Up,ZU, U, US, ZC, ZP, ZR ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu nieruchomości miejsc do parkowania dla rowerów.

8. Przy budowie, rozbudowie lub przebudowie elementów komunikacji drogowej należy uwzględnić potrzebę doprowadzenia dróg pożarowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, z możliwością ich wymiany oraz prowadzenia pozostałych robót budowlanych, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, z wyjątkiem przebiegów równoległych do istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć w pasie o szerokości nie większej niż 15 m od skrajnej linii 110 kV, o ile nie ograniczy to możliwości zabudowy terenu zgodnie z planem oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) zakazuje się sytuowania urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii, z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 4) określa się granice terenów, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1RO, 1RP – 3RP, 1U, 1UM, 2UM, 1Up,ZU, 2Up,ZU – dopuszcza się sytuowanie instalacji wykorzystujących energię słoneczną oraz energię ciepłą wód, gruntu i powietrza oraz hybrydowych, na potrzeby zabudowy usytuowanej na danym terenie,
 - b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1PG, 1PU2, 1RU – 3RU – dopuszcza się sytuowanie instalacji wykorzystujących energię biomasy, energię słoneczną oraz energię ciepłą wód, gruntu i powietrza oraz hybrydowych;
- 5) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w związku z usytuowaniem urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, muszą zawierać się w obrębie linii rozgraniczających tereny, o których mowa w pkt 4.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, obsługę w zakresie telekomunikacji, a także odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, odpowiednio – wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przy czym dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne obiekty służące do ujmowania wód, w tym lokalne studnie przydomowe, z wyjątkiem obszarów położonych w odległości do 150 m od cmentarza;
- 2) zaopatrzenie w gaz w oparciu o zbiorniki i butle na gaz;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą przy wykorzystaniu energii elektrycznej, gazu lub w oparciu o stosowanie indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 i 4;

- 5) odprowadzenie ścieków w oparciu o stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie, przy czym:
 - a) zakazuje się zmiany kierunków spływu wód powierzchniowych powodujących szkodę dla działek sąsiednich,
 - b) dla nowo zagospodarowywanych działek budowlanych nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiające zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania w obrębie nieruchomości lub rozsączenia na jej terenie,
 - c) nakazuje się zachowanie ciągłości istniejących elementów systemu odwodnienia terenu, z możliwością zmiany ich przebiegu.

3. Przy budowie, rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowych należy uwzględnić potrzeby zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030); w szczególności:

- 1) w ogólnym bilansie zaopatrzenia w wodę należy uwzględnić potrzeby zaopatrzenia w wodę służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej DN 250 lub większej powinny być instalowane hydranty nadziemne, przy których należy przewidzieć stanowisko czerpania wody o wymiarach zapewniających swobodny dostęp do hydrantu.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową wynoszącą 15%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.

Ustalenia obowiązujące dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 1MWn, 2MWn:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi społeczne,
 - b) parkingi,
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) na terenie 1MWn dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych jako zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego lub usług społecznych;
 - b) na terenie 2MWn
 - nakazuje się utrzymanie istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej,
 - zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków;
 - zakazuje się budowy nowych budynków, z wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 1MWn, 2MWn:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;

- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, w tym:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) garaże, budynki gospodarcze – nie więcej niż 4 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400 m², maksymalna długość elewacji – 30 m,
 - b) budynki garażowe, budynki gospodarcze – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 80 m²;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 40°,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 16. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN – 17MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowo–usługowa, z usługami nieuciążliwymi, takimi jak pracownie projektowe, twórcze, kancelarie, gabinety medyczne i terapeutyczne, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi kosmetyczne, fryzjerskie, krawieckie i tym podobne, a także usługi wykonywane w lokalach biurowych,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się użytkowania terenu działki budowlanej poza budynkami dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, sytuowania na niej budynków usługowych oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących zabudowań gospodarczych lub garaży na cele działalności gospodarczej;
 - b) usługi, o których mowa w pkt 2 lit. a, dopuszcza się wyłącznie w lokalach będących częścią budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno–usługowych, przy czym budynki mieszkalno–usługowe mogą obejmować nie więcej niż 2 mieszkania, a udział lokali usługowych nie może być większy niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży, wiat i obiektów rekreacji indywidualnej;
 - d) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się utrzymanie budynków inwentarskich, a także rozbudowę, nadbudowę lub budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych lub innych obiektów służących przechowywaniu maszyn i sprzętu rolniczego, płodów rolnych i środków służących produkcji roślinnej, jak stodoły, magazyny, chłodnie, silosy itp.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN – 17MN:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 0,60,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 0,50,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,25;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej – 30%,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 25%,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 15%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. c i lit. d – nie więcej niż 12 m, w tym:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, gospodarcze, garażowe – nie więcej niż 6 m,
 - c) wiaty – nie więcej niż 4 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – maksymalna długość elewacji - 30 m,
 - b) budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 150 m², maksymalna długość elewacji – 16 m,
 - c) budynki rekreacji indywidualnej, gospodarcze, garażowe, wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 80 m²;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych, które mają możliwość podłączenia do istniejącej kanalizacji sanitarnej – 600 m²,
 - b) dla pozostałych działek budowlanych – 900 m².

§ 17. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami 1MNU – 17MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z usługami handlu detalicznego, usługami konsumpcyjnymi oraz innymi nieuciążliwymi usługami wykonywanymi w lokalach biurowych, pracowniach projektowych, twórczych itp.,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
- a) zakazuje się użytkowania terenu działki budowlanej poza budynkami na cele prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) usługi, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się w lokalach będących częścią budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub w budynkach usługowych usytuowanych na działce z zabudową mieszkalną jednorodziną, przy czym budynki mieszkalno-usługowe mogą obejmować nie więcej niż 2 mieszkania, a łączny udział powierzchni użytkowej usług nie może być większy niż 50% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej w obrębie działki budowlanej, w tym powierzchnia użytkowa usług handlu detalicznego nie może być większa niż 50 m²,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży, wiat i obiektów rekreacji indywidualnej,
 - d) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się utrzymanie budynków inwentarskich, a także rozbudowę, nadbudowę lub budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych lub innych obiektów służących przechowywaniu maszyn i sprzętu rolniczego, płodów rolnych i środków służących produkcji roślinnej, jak stodoły, magazyny, chłodnie, silosy itp.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1MNU – 17MNU:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo–usługowej, zagrodowej
 - w terenach 1MNU – 5MNU, 17MNU – 0,60,
 - w terenach 6MNU – 16MNU – 0,80,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 0,15;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo–usługowej, zagrodowej
 - w terenach 1MNU – 5MNU, 17MNU – 30%,
 - w terenach 6MNU – 16MNU – 35%,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 15%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo–usługowej
 - w terenach 1MNU – 5MNU, 17MNU – 40%,
 - w terenach 6MNU – 16MNU – 35%,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 45%,
 - c) dla zabudowy zagrodowej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. c i lit. d – nie więcej niż 15 m, w tym:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno–usługowe
 - w terenach 1MNU – 16MNU – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - w terenie 17MNU – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej, usługowe, gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 6 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno–usługowe – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400 m², maksymalna długość elewacji – 30 m,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 200 m², maksymalna długość elewacji – 20 m,
 - c) budynki garażowe, wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100 m²;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°; na budynkach o wysokości nie większej niż 9 m dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla działek budowlanych, które mają możliwość podłączenia do istniejącej kanalizacji sanitarnej – 600 m²,
 - b) dla pozostałych działek budowlanych – 900 m².

§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo–usługowej oznaczonych symbolami 1M,U – 24M,U:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowo–usługowa z usługami handlu detalicznego, usługami konsumpcyjnymi oraz innymi usługami wykonywanymi w lokalach biurowych, pracowniach projektowych, twórczych itp.,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu usług społecznych, z wyjątkiem szpitali,

d) zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, usług konsumpcyjnych, usług turystyki i rekreacji,

e) tereny usług innych niż wymienione w pkt 1 lit. c i lit. d, z wyjątkiem:

- składów i baz,
- instalacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
- działalności w zakresie zbierania, sprzedaży lub przetwarzania odpadów,
- stacji paliw,
- skupu, sprzedaży lub wynajmu pojazdów samochodowych, motocykli, maszyn i sprzętu budowlanego,
- diagnostyki lub naprawy pojazdów ciężarowych, autobusów, maszyn i sprzętu budowlanego,
- przetwórstwa rolnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) zasady zagospodarowania:

a) usługi dopuszcza się w lokalach będących częścią budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w budynkach mieszkalno-usługowych obejmujących nie więcej niż 2 mieszkania, a także w budynkach użyteczności publicznej, magazynowych i warsztatowych,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży, wiat i obiektów rekreacji indywidualnej,

c) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się utrzymanie budynków inwentarskich, a także rozbudowę, nadbudowę lub budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych lub innych obiektów służących przechowywaniu maszyn i sprzętu rolniczego, płodów rolnych i środków służących produkcji roślinnej, jak stodoły, magazyny, chłodnie, silosy itp.,

d) zakazuje się sytuowania nowej działalności produkcyjnej,

e) w terenie 24M,U dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, bezpośrednio przy granicy tej działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1M,U – 24M,U:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) dla zabudowy usług społecznych – 1,00,

b) dla pozostałych rodzajów zabudowy

- w terenach 1M,U – 23M,U – 0,80,

- w terenie 24M,U – 0,90;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy

- w terenach 1M,U – 23M,U – 35%,

- w terenie 24M,U – 45%;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 35%,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- w terenach 1M,U – 3M,U, 5M,U – 10M,U, 16M,U – 23M,U – 35%,

- w terenach 4M,U, 11M,U – 15M,U, 24M,U – 20%,

c) dla zabudowy usług społecznych – 35%,

d) dla pozostałej zabudowy usługowej, zagrodowej

- w terenach 1M,U – 3M,U, 5M,U – 10M,U, 16M,U – 23M,U – 25%,

- w terenach 4M,U, 11M,U – 15M,U, 24M,U – 20%;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. c i lit. d – nie więcej niż 20 m, w tym:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno–usługowe – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) budynki usług społecznych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - c) pozostałe budynki usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - d) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 7 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
- a) budynki usług społecznych – maksymalna długość elewacji – 40 m,
 - b) budynki mieszkalne, mieszkalno–usługowe, pozostałe usługowe – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400 m², maksymalna długość elewacji – 30 m,
 - c) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 250 m², maksymalna długość elewacji – 20 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°; na budynkach o wysokości nie większej niż 9 m dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla działek budowlanych, które mają możliwość podłączenia do istniejącej kanalizacji sanitarnej – 600 m²,
 - b) dla pozostałych działek budowlanych – 900 m².

§ 19. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy usługowo–mieszkaniowej oznaczonych symbolami 1UM, 2UM :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług konsumpcyjnych, handlu detalicznego, turystyki, usługi prowadzone w budynkach biurowych,
- b) usługi handlu hurtowego, transportu, bazy, w tym budynki magazynowe, garażowe, techniczno–warsztatowe, socjalno–administracyjne,
- c) usługi skupu, sprzedaży, wynajmu, diagnostyki i napraw pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu, w tym sprzętu budowlanego i rolniczego,
- d) tereny usług innych niż wymienione w lit. a – c, z wyjątkiem:
 - instalacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
 - działalności w zakresie zbierania, sprzedaży lub przetwarzania odpadów,
 - stacji paliw,
 - szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) zabudowa mieszkaniowo–usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa produkcji nieuciążliwej,
- b) zabudowa usług rolniczych, przetwórstwa rolnego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- c) istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się:
 - lokalizacji ubojni oraz masarni, z wyjątkiem spełniających kryteria działalności marginalnej, lokalnej i ograniczonej, w rozumieniu odrębnych przepisów,
 - składowania poza budynkami odpadów, opału (z wyjątkiem przeznaczonego na potrzeby własne użytkownika terenu), surowców i materiałów pyłących,

- b) nakazuje się wizualne odseparowanie terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b – d oraz w pkt 2 lit. a i lit. b, a także zaplecza technicznego, parkingów, placów manewrowych obiektów produkcyjnych i handlowych, od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, poprzez zastosowanie i utrzymywanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej o szerokości nie mniejszej niż 2 m lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m,
- c) w budynkach mieszkalno-usługowych dopuszcza się nie więcej niż 2 mieszkania,
- d) w budynkach produkcyjnych dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² na 1 budynek,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży, wiat i obiektów rekreacji indywidualnej,
- f) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się utrzymanie budynków inwentarskich, a także rozbudowę, nadbudowę lub budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych lub innych obiektów służących przechowywaniu maszyn i sprzętu rolniczego, płodów rolnych i środków służących produkcji roślinnej, jak stodoły, magazyny, chłodnie, silosy itp.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1UM, 2UM:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,80,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. c i lit. d – nie więcej niż 15 m, w tym:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) budynki usługowe, produkcyjne – nie więcej niż 11 m,
 - c) budynki magazynowe, gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 7 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 600 m², maksymalna długość elewacji – 40 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 20. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług społecznych z zielenią urządzoną oznaczonych symbolami 1Up,ZU, 2Up,ZU:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług społecznych,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) usługi konsumpcyjne, mieszkania służbowe;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie co najmniej 35% powierzchni terenu wydzielonego na rysunku planu w formie terenów zieleni urządzonej lub terenów sportu i rekreacji, przy czym do terenów sportu i rekreacji zalicza się również przyszkolne boiska, place zabaw i inne tereny zieleni towarzyszące budynkom usługowym o funkcji rekreacyjnej lub ozdobnej,

- b) usługi konsumpcyjne dopuszcza się wyłącznie jako lokale o udziale nie większym niż 20% powierzchni użytkowej budynku usług społecznych,
- c) mieszkania służbowe dopuszcza się jako lokale będące częścią budynków usług społecznych, nie większą niż 25% powierzchni użytkowej budynku, lub w formie budynków mieszkalnych towarzyszących zabudowie z zakresu przeznaczenia podstawowego, na części terenu wydzielonego na rysunku planu nie większej niż 25% jego powierzchni,
- d) w ramach zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże oraz obiekty zagospodarowania rekreacyjnego towarzyszące terenom zieleni, takie jak elementy wyposażenia placów zabaw, siłownie terenowe, altany, wiaty rekreacyjne, oczka wodne,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, bezpośrednio przy granicy tej działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1Up,ZU, 2Up,ZU:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy usług społecznych – 1,20,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – 0,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy usług społecznych – 45%,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy usług społecznych – 20%,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2 – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25 m, w tym:
 - a) budynki usług społecznych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego i budynki mieszkalne, o których mowa w ust.1 pkt 3 lit. c – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 6 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) budynki usług społecznych – maksymalna długość elewacji – 60 m,
 - b) pozostałe budynki, wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400 m², maksymalna długość elewacji – 30 m;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, dachy płaskie.

§ 21. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem 1US:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i inne obiekty usług sportu i rekreacji, w tym budynki i obiekty zaplecza socjalno-administracyjnego, budynki gospodarcze, garażowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa z zakresu usług społecznych, usług turystyki i rekreacji, usług gastronomii;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) tereny zabudowy usługowej z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego mogą zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu 1US,
 - b) określa się teren służący organizacji imprez masowych, w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające teren 1US.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 1U:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25 m, w tym:
 - a) budynki usługowe, socjalno-administracyjne – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 5 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1000 m², maksymalna długość elewacji – 50 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°, dachy płaskie.

§ 22. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej i usług rolniczych oznaczonych symbolami 1U, RM, 2U, RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa usług rolniczych,
 - c) małe przetwórnice rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami rolniczego handlu detalicznego, usług produkcyjnych, usług transportu, magazynowania, handlu hurtowego, z wyłączeniem handlu opałem, sypkimi materiałami budowlanymi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się utrzymanie, a także rozbudowę, nadbudowę lub budowę budynków lub innych obiektów służących funkcjom, o których mowa w pkt 1, w szczególności przechowywaniu maszyn i sprzętu rolniczego, produktów rolnych i środków służących produkcji roślinnej, jak stodoły, magazyny, chłodnie, silosy itp., a także garaży i wiat,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe, o których mowa w pkt 2, w tym ich rozbudowę i nadbudowę,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, bezpośrednio przy granicy tej działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - d) nakazuje się odseparowanie części gospodarczej działki zagrodowej oraz części zajętej przez place manewrowe, składowe i inne tereny zaplecza technicznego od sąsiednich nieruchomości o funkcji mieszkaniowej lub z zakresu usług społecznych, poprzez zastosowanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m,
 - e) nakaz, o którym mowa w lit. d nie dotyczy przypadków, w których przy granicy z sąsiednią nieruchomością zlokalizowane są budynki.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1U, RM, 2U, RM:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m, w tym:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,

- b) budynki produkcji i usług rolniczych, budynki usługowe, magazynowe, inwentarskie, gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 8 m,
 - c) silosy, pozostałe obiekty – nie więcej niż 30 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 50 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°, dachy płaskie.

§ 23. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług oznaczonego symbolem 1U:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług konsumpcyjnych, handlu detalicznego, turystyki, usługi prowadzone w budynkach biurowych,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług komunalnych, usług społecznych,
- c) tereny usług innych niż wymienione w lit. a i lit. b, w tym budynki magazynowe, garażowe, techniczno-warsztatowe, socjalno-administracyjne, z wyjątkiem:
 - składów i baz,
 - instalacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
 - działalności w zakresie zbierania, sprzedaży lub przetwarzania odpadów,

2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi;

3) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się składowania poza budynkami odpadów, opału (z wyjątkiem przeznaczonego na potrzeby własne użytkownika terenu), surowców i materiałów pyłących,
- b) nakazuje się wizualne odseparowanie terenów usług, o których mowa w pkt 1 lit. c, a także zaplecza technicznego, parkingów, placów manewrowych, obiektów handlowych od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, poprzez zastosowanie i utrzymywanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 1U:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m, w tym budynki – nie więcej niż 11 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 600 m², maksymalna długość elewacji – 30 m,
- 7) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°, dachy płaskie.

§ 24. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych symbolami 1PU2, 2PU2:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) tereny usług, w tym bazy, wraz z zabudową biurową, magazynową, techniczno-warsztatową, socjalno-administracyjną, garażową, z wyjątkiem:
 - budynków usług społecznych,
 - instalacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
 - działalności w zakresie zbierania, sprzedaży lub przetwarzania odpadów,
 - budynków handlu detalicznego, stacji paliw;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa produkcji rolniczej, przetwórstwa rolnego i usług rolniczych,
- b) w terenie 1PU2 – wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej, w tym instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, z wyjątkiem wykorzystujących energię wiatru i biogazu;

3) zasady zagospodarowania:

- a) zakazuje się składowania poza budynkami odpadów, materiałów lub substancji bez zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi, wód lub powietrza, lub zapyleniem terenów sąsiednich,
- b) nakazuje się wizualne odseparowanie terenów baz, a także terenów zaplecza technicznego, przeładunku i składowania materiałów, placów manewrowych obiektów produkcyjnych i usługowych od sąsiednich nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym oraz od dróg publicznych, poprzez zastosowanie i utrzymywanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m,
- c) nakaz, o którym mowa w lit. b, nie dotyczy przypadków, w których przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub drogą publiczną zlokalizowana jest zabudowa biurowa lub socjalno-administracyjna, a także części terenu zajętej przez instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych z wykorzystaniem energii słonecznej,
- d) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW muszą spełniać zasady określone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. b oraz pkt 5,
- e) sposób zagospodarowania stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW – zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w pkt 1 i 2,
- f) zakaz sytuowania stacji paliw nie dotyczy zbiorników paliw na potrzeby własne użytkowników terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1PU2, 2PU2:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25 m, w tym:
 - a) budynki produkcyjne, usługowe, biurowe, socjalno-administracyjne – nie więcej niż 12 m,
 - b) budynki magazynowe, techniczno-warsztatowe – nie więcej niż 11 m,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 7 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 80 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°, dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§ 25. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów przemysłu wydobywczego oznaczonych symbolami 1PG, 2PG:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny górnictwa, zaplecza technologicznego i działalności wspomagających, wraz z zabudową biurową, magazynową, techniczno-warsztatową, socjalno-administracyjną, garażową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług transportu, magazynów, handlu hurtowego,
 - b) bazy, składy,
 - c) tereny działalności związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - d) tereny infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - e) tereny kolei,

f) wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej, w tym instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW;

3) zasady zagospodarowania:

- a) nakazuje się wizualne odseparowanie terenów baz, składów, a także terenów zaplecza technicznego, przeładunku i składowania materiałów, placów manewrowych obiektów produkcyjnych i usługowych od sąsiednich nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym oraz od dróg publicznych, poprzez zastosowanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej o szerokości nie mniejszej niż 3 m lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 2,0 m,
- b) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW muszą spełniać zasady określone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. b oraz w § 13 ust. 1 pkt 5,
- c) sposób zagospodarowania stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW - zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w pkt 1 i 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1PG, 2PG:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 55 m, w tym budynki – 25 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 60 m;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, na obiektach przemysłowych i technologicznych dopuszcza się indywidualne rozwiązania formy dachów.

§ 26. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RM – 3RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa produkcji rolniczej, przetwórstwa rolnego, usług rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1RM – 3RM:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m, w tym:
 - a) budynki, wiaty – nie więcej niż 11 m,
 - b) silosy i pozostałe obiekty - nie więcej niż 30 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 50 m;
- 7) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°, dachy płaskie.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu stawów hodowlanych oznaczonego symbolem 1RR:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) stawy hodowlane,
 - b) wody powierzchniowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia wodne;

2. Zasady zagospodarowania terenu 1RR:

- 1) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem wiat i parterowych budynków gospodarczych służących wyłącznie celom gospodarki rybackiej, o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m² i powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 50 m² oraz o wysokości nie większej niż 5 m;
- 2) nakazuje się zachowanie okazów starodrzewu (dęby szypułkowe) tworzących aleję wzdłuż drogi polnej biegnącej po północnej stronie południowego stawu, oznaczoną graficznie na rysunku planu; roboty budowlane w zasięgi koron drzew należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia systemu korzeniowego.

§ 28. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług, produkcji i przetwórstwa rolniczego oznaczonych symbolami 1RU – 3RU:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcji rolniczej, przetwórstwa rolnego i usług rolniczych,
- b) przetwórstwo biomasy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług produkcyjnych, usług transportu, magazynowania, handlu hurtowego, z wyłączeniem handlu opałem, sypkimi materiałami budowlanymi,
- b) na terenie 3RU – urządzenia i instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW;

3) zasady zagospodarowania:

- a) nakazuje się wizualne odseparowanie terenu od nieruchomości sąsiednich, poprzez zastosowanie pasów zimotrwałej zieleni osłonowej lub urządzeń izolacyjnych o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m,
- b) nakaz, o którym mowa w lit. a, nie dotyczy granic z sąsiednimi nieruchomościami w obrębie terenu o przeznaczeniu RU, a także części terenu zajętej przez instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych z wykorzystaniem energii słonecznej,
- c) urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW muszą spełniać zasady określone w § 13 ust. 1 pkt 4 lit. b oraz w § 13 ust. 1 pkt 5,
- d) sposób zagospodarowania stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW – zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w pkt 1 i 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1RU – 3RU:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m, w tym:
 - a) budynki, wiaty – nie więcej niż 11 m,
 - b) silosy – nie więcej niż 30 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 80 m;
- 7) geometria dachów – dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°, dachy płaskie.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu gospodarstwa ogrodniczego oznaczonego symbolem IRO:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny produkcji ogrodniczej,
- b) tereny upraw polowych, w tym wieloletnich, a także pod osłonami,
- c) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa produkcji rolniczej, przetwórstwa rolnego, usług rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 1RO:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m, w tym:
 - a) budynki mieszkalne – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11 m,
 - b) budynki produkcji i usług rolniczych, gospodarcze, garażowe, wiaty – nie więcej niż 7 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 150 m;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy produkcji rolniczej oznaczonych symbolami 1RP – 3RP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcji rolniczej,
 - b) urządzenia melioracji wodnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1RP – 3RP:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 30 m, w tym:
 - a) budynki, wiaty – nie więcej niż 8 m,
 - b) silosy i pozostałe obiekty – nie więcej niż 30 m;
- 6) gabaryty zabudowy – maksymalna długość elewacji – 100 m;
- 7) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3500 m².

§ 31. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rolnych - upraw polowych, oznaczonych symbolami 1R – 12R:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny upraw polowych, w tym wieloletnich,
 - b) tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia melioracji wodnych,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa;
- 3) zakazuje się sytuowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 4) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych;
- 5) dopuszcza się:

- a) utrzymanie zabudowy istniejącej, a także jej uzupełnienie o budynki garażowe, gospodarcze lub obiekty rekreacji indywidualnej w ramach istniejącej działki siedliskowej lub budowlanej, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać 4,5 m, a łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może być większa niż 100 m²,
- b) nadbudowę budynków w zabudowie zagrodowej, przy czym wysokość po nadbudowie nie może być większa niż 11 m,
- c) rozbudowę zabudowy istniejącej, przy czym powierzchnia zabudowy po rozbudowie może być większa maksymalnie o 50% w stosunku do powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- d) roboty budowlane związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych, a także ich przebudowę.

§ 32. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rolnych – łąk, pastwisk i zadrzewień oznaczonych symbolami 1RZ – 14RZ:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny łąk i pastwisk,
- b) tereny upraw polowych,
- c) tereny zadrzewień,
- d) urządzenia melioracji wodnych, w tym ziemne stawy rybne.

2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4, § 10 ust. 1:

- a) urządzenia wodne służące magazynowaniu wody dla celów rolniczych i przeciwpowodziowych,
- b) punkty czerpania wody do celów rolniczych i przeciwpożarowych,
- c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa;

3) zakazuje się sytuowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;

4) nakazuje się zachowanie zadrzewień śródpolnych;

5) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4, § 10 ust. 1:

- a) utrzymanie zabudowy istniejącej, a także jej uzupełnienie o budynki garażowe, gospodarcze lub obiekty rekreacji indywidualnej w ramach istniejącej działki siedliskowej lub budowlanej, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać 4,5 m, a łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów nie może być większa niż 80 m²,
- b) nadbudowę budynków w zabudowie zagrodowej, przy czym wysokość po nadbudowie nie może być większa niż 11 m,
- c) rozbudowę zabudowy istniejącej, przy czym powierzchnia zabudowy po rozbudowie może być większa maksymalnie o 50% w stosunku do powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- d) sytuowanie urządzeń obsługi ruchu turystycznego takich jak ścieżki piesze i rowerowe, stałe miejsca ogniskowe, ławki, wiaty, platformy widokowe itp.,
- e) roboty budowlane związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych, a także ich przebudowę.

§ 33. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów lasów oznaczonych symbolami 1ZL – 3ZL:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) zakazuje się sytuowania zabudowy;

3) dopuszcza się użytkowanie na potrzeby:

- a) upraw rolnych, łąk i pastwisk,
- b) wód powierzchniowych wraz z urządzeniami i obiektami hydrotechnicznymi,
- c) rekreacyjne i wypoczynkowe;

4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych, a także ich przebudowę.

§ 34. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rolnych przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych symbolami 1ZLd – 6ZLd:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 3) dopuszcza się użytkowanie na potrzeby:
 - a) upraw rolnych, łąk i pastwisk,
 - b) wód powierzchniowych wraz z urządzeniami i obiektami hydrotechnicznymi;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem urządzeń melioracji wodnych, a także ich przebudowę.

§ 35. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP – 4ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zieleń urządzoną należy kształtować w sposób zapewniający przeważający udział drzew lub krzewów gatunków rodzimych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń wodnych oraz obiektów małej architektury i obiektów architektury parkowej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom okolicznościowym, kulturalno–rozrywkowym i sportowo–rekreacyjnym, wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną (dojazdy i dojścia) i techniczną;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, w tym obiektów innych niż budynki – 6 m.

§ 36. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rekreacji oznaczonych symbolami 1ZR, 2ZR:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rekreacji i wypoczynku,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) w terenie 1ZR – zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki, rozrywki, gastronomii, usług społecznych,
 - b) w terenie 2ZR – usługi rekreacji;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) udział terenów związanych z podstawowymi kierunkami przeznaczenia, o których mowa w pkt 1, powinien wynosić nie mniej niż 70% powierzchni terenu wyznaczonego na rysunku planu,
 - b) udział terenów usług związanych z dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia, o których mowa w pkt 2, w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nie może być większy niż 25%,
 - c) zakazuje się sytuowania nowych budynków, z zastrzeżeniem lit. e i lit. f,
 - d) nakazuje się zachowanie budynku zabytkowego spichlerza, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania na cele, o których mowa w pkt 2 lit. a,
 - e) w terenie 1ZR dopuszcza się usytuowanie jednego budynku garażowo–gospodarczego na potrzeby użytkowania, o którym mowa w pkt 2 lit. a,
 - f) w terenie 2ZR dopuszcza się usytuowanie jednego budynku ma potrzeby usług, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - g) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i obiektów architektury parkowej,

h) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom okolicznościowym, kulturalno–rozrywkowym i sportowo–rekreacyjnym, wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną (dojazdy i dojścia) i techniczną.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 1ZR, 2ZR:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie terenu – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 9 m, w tym budynki – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 7 m, wiaty – nie więcej niż 5 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
 - a) budynki, o których mowa w ust. pkt 3 lit. e, f – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 150 m², maksymalna długość elewacji – 20 m,
 - b) wiaty – maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 250 m²,
- 7) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°.

§ 37. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: utrzymanie istniejącego cmentarza wraz z kaplicą, przy uwzględnieniu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w strefie ochrony konserwatorskiej SK4, ustalonych w § 8 ust. 5 pkt 1 lit. d oraz pkt 3 – 4.

§ 38. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami 1WS – 13WS:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4, § 10 ust. 1:
 - a) urządzenia wodne, w tym budowle przeciwpowodziowe, urządzenia służące magazynowaniu wody dla celów rolniczych i przeciwpowodziowych, stawy hodowlane, zbiorniki rekreacyjne wraz z infrastrukturą,
 - b) drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, ścieżki pieszo–rowerowe, w tym obiekty mostowe, kładki pieszo–rowerowe,
 - c) punkty czerpania wody do celów rolniczych i przeciwpożarowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie biologicznej otuliny cieków, z dopuszczeniem czasowej likwidacji na okres wykonywania robót utrzymaniowych, o których mowa w lit. b oraz w § 7 ust. 2 pkt 7,
 - b) z zastrzeżeniem §10 ust. 1, dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem wód i urządzeń wodnych, a także ich przebudowę, przy uwzględnieniu parametrów koryt, przepustów, mostów i kładek gwarantujących swobodny spływ wód w stanach wysokich.

§ 39. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ – 4KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD, 2aKDD, 2bKDD, 3KDD, 4KDD, 5aKDD – 5cKDD, 6KDD, 7aKDD – 7cKDD, 8aKDD – 8cKDD, 9KDD – 14KDD, 15aKDD, 15bKDD, 16KDD – 25KDD:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne, w tym drogowe obiekty inżynierskie oraz urządzenia i instalacje służące do prowadzenia ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej i technicznej,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego,
 - c) drogi kolejowe wraz z obiektami inżynierskimi (mosty, wiadukty),

d) wody publiczne;

3) zasady zagospodarowania – zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych stosownymi do klasy drogi :

a) tereny 1KDZ – 4KDZ – drogi klasy Z – "zbiorcza",

b) tereny 1KDL – 3KDL – drogi klasy L – "lokalna",

c) tereny 1KDD, 2aKDD, 2bKDD, 3KDD, 4KDD, 5aKDD – 5cKDD, 6KDD, 7aKDD – 7cKDD, 8aKDD – 8cKDD, 9KDD – 14KDD, 15aKDD, 15bKDD, 16KDD – 25KDD – drogi klasy D – "dojazdowa".

2. Określa się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi publiczne, o których mowa w ust. 1, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla terenów dróg klasy Z:

a) 1KDZ – od 16,3 m do 21,4 m,

b) 2KDZ – od 13,1 m do 20,4 m,

c) 3KDZ – od 15,3 m do 26,3 m,

d) 4KDZ – od 13,8 m do 21,6 m;

2) dla terenów dróg klasy L:

a) 1KDL – od 12 m do 22,5 m,

b) 2KDL – od 13,2 m do 19,3 m,

c) 3KDL – od 12 m do 13,1 m;

3) dla terenów dróg klasy D:

a) 1KDD – 10 m,

b) 2aKDD – 10 m, 2bKDD – od 10 m do 11,8 m,

c) 3KDD – 10 m,

d) 4KDD – 10 m,

e) 5aKDD – od 10 m do 12,5 m, 5bKDD – od 10 m do 10,7 m, 5cKDD – 10 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 18 m x 21 m,

f) 6KDD – 10 m,

g) 7aKDD – od 10 m do 10,5 m, 7bKDD – od 4,5 m do 8,2 m, 7cKDD – od 8 m do 11,6 m,

h) 8aKDD – od 10 m do 11,8 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 18 m x 19 m, 8bKDD – od 10 m do 11,1 m, 8cKDD – od 7,5 m do 13,3 m,

i) 9KDD – od 10 m do 25 m,

j) 10KDD – od 6,2 m do 8,6 m,

k) 11KDD – 10 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 16 m x 17 m,

l) 12KDD – 15 m,

m) 13KDD – 10 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 12 m x 14 m,

n) 14KDD – 10 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 16 m x 14 m,

o) 15aKDD – 10 m, 15bKDD – od 15 m do 16 m,

p) 16KDD – od 10,4 m do 10,7 m,

r) 17KDD – od 10,5 m do 18 m,

s) 18KDD – od 10 m do 14,5 m,

t) 19KDD – od 10,3 m do 10,5 m,

u) 20KDD – od 10 m do 10,1 m,

- w) 21KDD – 10 m,
- y) 22KDD – od 10 m do 21,6 m,
- z) 23KDD – 10 m,
- aa) 24KDD – od 7 m do 20,5 m,
- ab) 25KDD – 12 m.

§ 40. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW – 5KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady zagospodarowania – dopuszcza się zagospodarowanie dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego.

2. Określa się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 1KDW – 5KDW, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDW – od 7,5 m do 14,1 m,
- b) 2KDW – od 5,4 m do 14,8 m,
- c) 3KDW – 8 m,
- d) 4KDW – 8 m,
- e) 5KDW – od 4 m do 11,5 m.

§ 41. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1KDP – 3KDP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi komunikacji pieszej;
- 2) zasady zagospodarowania – szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDP – od 3,6 m do 3,9 m,
 - b) 2KDP – od 4,0 m do 5,8 m,
 - c) 3KDP – od 4,3 m do 9,9 m.

§ 42. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu parkingu oznaczonego symbolem 1KP:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parkingi ogólnodostępne,
 - b) place publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona.
- 3) zakazuje się sytuowania budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 5) maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki – 5 m.

§ 43. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów kolejowych oznaczonych symbolami 1KK, 2KK:

- 1) przeznaczenie podstawowe zasady zagospodarowania – droga kolejowa wraz z infrastrukturą kolejową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi publiczne wraz z obiektami inżynierskimi (mosty, wiadukty),
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej i technicznej,
 - d) wody publiczne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację inwestycji obejmujących modernizację, przebudowę, rozbudowę, a także odbudowę drogi kolejowej oraz infrastruktury kolejowej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

c) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 12 m.

§ 44. 1. Przeznaczenie terenów infrastruktury komunalnej oznaczonych symbolami 1ITK – 3ITK:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura komunalna,
- 2) zasady zagospodarowania – utrzymanie elementów systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (przepompownie).

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów 1ITK – 3ITK:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gierałtowiec.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Szary