

**UCHWAŁA NR/13
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 2013 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z roku 2012 poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2013, poz. 594), w związku z uchwałą Rady Gminy Kochanowice Nr IV/20/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
po stwierdzeniu braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

**Rada Gminy Kochanowice
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice,
zwany dalej planem**

ROZDZIAŁ 1 - PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty niniejszą uchwałą obejmuje teren Gminy Kochanowice, w granicach administracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych.

§2

1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 - rysunek planu - opracowany w skali 1:2000 na mapach zasadniczych, obowiązujący w zakresie określonym w ust. 3.
2. W zależności od potrzeb rysunek planu może być wydrukowany w innej skali niż określona w ust.1, pod warunkiem zamieszczenia odpowiedniej adnotacji na wydruku.
3. Ustaleniami planu są:
 - 1) Granica obszaru objętego planem, pokrywająca się z granicą administracyjną gminy
 - 2) Skala rysunku planu miejscowego
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 4) Linie zabudowy
 - 5) Granice stref ochronnych i terenów chronionych ustalonych planem
 - 6) Obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń planu
 - 7) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające podstawowe przeznaczenie terenu:

ZL	- tereny lasów w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
ZLp	- tereny rolne i nieużytki do zalesienia
R	- tereny rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
R,RM	- tereny istniejących odosobnionych zagród rolniczych
R...ZI	- tereny rolne do przekształcenia na tereny zieleni izolacyjnej
ZE	- tereny użytków zielonych o znaczeniu ekologicznym
ZD	- tereny ogrodów działkowych i przydomowych
ZE/ZL	- tereny zieleni ekologicznej w granicach lasów państwowych
ZI	- tereny zieleni izolacyjnej
ZE...WS	- tereny użytków zielonych do przekształcenia na tereny wód
ZN	- tereny zieleni objęte istniejącymi i projektowanymi formami ochrony przyrody (rezerwat, użytki ekologiczne itp..)
WS	- tereny wód powierzchniowych płynących i stojących

MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
MW	- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
RM	- tereny zabudowy zagrodowej
MN/RM	- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
ML	- tereny indywidualnej zabudowy letniskowej
U....	- tereny nieuciążliwych usług:
U	- bez precyzowania branży
UCP	- centrotwórczych
UO	- oświaty
US	- sportu i rekreacji
UK	- kultury
UT	- turystyki
UH	- handlu
UZ	- ochrony zdrowia i opieki społecznej
UI	- usług innych
RU	- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
ZP	- tereny zieleni urządzonej (parki, skwery)
ZC	- tereny cmentarzy
P	- tereny przemysłu i składów
PU	- tereny różnorodnej działalności gospodarczej
S	- tereny składów
PG	- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
W	- tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę
K	- tereny obiektów i urządzeń kanalizacji i oczyszczania ścieków
G	- tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz sieciowy
E	- tereny obiektów i urządzeń produkcji i przesyłu energii
KS	- tereny obsługi komunikacji samochodowej, w tym parkingi
KD...	- tereny dróg:
KDS	- tereny dróg publicznych klasy S – ekspresowe
KDGP	- tereny dróg publicznych klasy GP – główne przyspieszone
KDG	- tereny dróg publicznych klasy G – główne
KDZ	- tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcze
KDL	- tereny dróg publicznych klasy L – lokalne
KDD	- tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe
KDW	- tereny dróg i dojazdów niepublicznych – wewnętrznych
KDP	- tereny wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych
KK	- tereny komunikacji kolejowej

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne oraz naniesione na rysunku lokalizacje pomników przyrody i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także granice stref i obszarów wyznaczone przepisami odrębnymi nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały, niebędącymi integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag do planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kochanowicach wraz z wymienionymi w §2 ust.1 i ust.5 załącznikami.
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę z załącznikiem nr 1 - rysunkiem planu
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapach zasadniczych w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z roku 2012, poz. 647),

- 5) **przepisach, przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze, w szczególności:
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2007 Nr 19 poz.115, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2005 Nr 239 poz. 2019, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. z roku 2009 nr 151 poz.1220 , ze zmianami),
 - ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),
 - ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 ze zmianami),
 - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z roku 2004 Nr 121 poz. 1266, ze zmianami)
 - akty prawa miejscowego gminy wojewódzkiego,
- 6) **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem.
- 7) **oznaczeniach** {nr-.../...} – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie terenu, odpowiednio: {nr} - oznaczenie cyfrowe terenu, {.../} - przeznaczenie podstawowe terenu, {...} - przeznaczenie uzupełniające terenu.
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie dominujący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, których celem jest wzbogacenie lub usprawnienie funkcjonowania jednostki planu, albo stanowią element, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.
- 10) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa i uzupełniająca, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie, w określonym horyzoncie czasowym.
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe w proporcjach ustalonych w ustaleniach szczegółowych
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce a zarazem minimalna odległość od dróg publicznych lub innych elementów zagospodarowania przestrzeni, wrysowaną na rysunku planu lub określoną w części tekstowej planu.
- 13) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć opisane jednoznacznie w uchwale lub wrysowane na rysunku planu linie obowiązującego bezwzględnie lub z określoną tolerancją usytuowania zewnętrznej ściany lub najbardziej wysuniętego narożnika budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, ganków, schodów i werand wystających poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m.
- 14) **strefie wolnej od zabudowy przy drodze** – należy przez to rozumieć obszar wolny od zabudowy liczony od krawędzi jezdni określony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.
- 15) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 16) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni.
- 17) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni.
- 18) **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni..
- 19) **zabudowie, budynku** – należy przez to rozumieć budynki w rozumieniu prawa budowlanego,

- 20) **innych obiektach** – należy przez to rozumieć inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego,
- 21) **objektach wysokościowych** – należy przez to rozumieć inne obiekty o wysokości przekraczającej 20m (maszty, wieże, kominy itp.),
- 22) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze).
- 23) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych i uzupełniających oraz towarzyszącą zieleni urządzoną.
- 24) **usługach centrowych** - należy przez to rozumieć usługi zwyczajowo lokalizowane w centrach miejscowości, w szczególności: handel detaliczny, gastronomię, hotele, obiekty administracji publicznej i finansowej, kultury, ochrony zdrowia,
- 25) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice jednostki, na której jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi,
- 26) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie spełniającą warunków określonych w pkt.25 a także działalność mogąca zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a w każdym wypadku działalność hurtowni, warsztatów, baz transportowych, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t.
- 27) **wysokości do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość od średniego poziomu terenu na obrysie budynku do linii oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Priorytetem jest przekształcenie, uzupełnienie i porządkowanie terenów już zainwestowanych w celu kształtowania struktury przestrzennej efektywnej i sprawnie funkcjonującej. Uzupełnianie polegać będzie na intensyfikacji istniejących struktur przestrzennych obiektami nowymi, gwarantującymi racjonalizację i estetykę wykorzystania terenu.
2. Uporządkowanie terenów w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej polegać będzie na dogęszeniu zainwestowania przy jednoczesnym przywróceniu ładu przestrzennego oraz rozbudowie struktur o nowe funkcje. Skala porządkowania poszczególnych obszarów może być różna i dostosowana do istniejących możliwości i potrzeb, stąd brak warunków do jednoznacznego wydzielenia ich na rysunku planu.
3. Nowe tereny pod zainwestowanie wyznacza się głównie na terenie sołectw Kochanowice, Kochcice, Ostrów, Pawełki, Lubecko i Jawornica.
4. Przewiduje się wyposażenie terenów mieszkaniowych, jak i przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, w niezbędną infrastrukturę techniczną a także dopuszcza się funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju istniejącej zabudowy rolniczej oraz lokalizację usług nieuciążliwych w granicach obszarów mieszkaniowych i zagrodowych.
5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej poza terenami zwartego zainwestowania na warunkach określonych w § 13, ust.6 pkt. 11 i 13.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów poza terenami wyznaczonymi w planie.
2. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji, nie może powodować szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska – ustala się wymóg stosowania technologii zapewniających ograniczenie uciążliwości do poziomów dopuszczalnych przepisami ustawy - Prawo ochrony środowiska,
3. Dla obiektów przemysłowych i usługowych na całym terenie opracowania ustala się nakaz ujmowania całości ścieków deszczowych z terenów o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących norm.

4. Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako 3-WS w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej lub górnej krawędzi skarpy oraz wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii brzegowej lub górnej krawędzi skarpy cieku, chyba że wskazano inaczej linię zabudowy.
5. W granicach poziomów wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych Nr 327 ustala się:
 - 1) wymóg stosowania szczelnych zbiorników gnojówki i gnojowicy z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.
 - 2) na terenach nieskanalizowanych wymóg stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków,
 - 3) zakaz stosowania systemów oczyszczania ścieków polegających na rozsącaniu ich w gruncie
6. W granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górą Liswartą” i jego otuliny – określonych na rysunku planu – wymaga się zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący skutki negatywnego oddziaływania nowego zainwestowania na środowisko. Na terenie parku krajobrazowego obowiązują, do czasu wejścia w życie planu ochrony parku, następujące rygory:
 - 1) Zakaz dokonywania znaczących przekształceń naturalnego ukształtowania terenu.
 - 2) Zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów podmokłych.
 - 3) Zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; dopuszcza się wyłącznie wymianę lub przebudowę drzewostanu.
 - 4) Zakaz wydobywania skał, minerałów, torfu poza terenami określonymi w planie.
 - 5) Zakaz niszczenia gleby.
 - 6) Zakaz wprowadzania do lasów i zadrzewień śródpolnych obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów.
 - 7) Zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.
 - 8) Zakaz umieszczania poza terenami zabudowy tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, niezwiązanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.
 - 9) W granicach lasów w/w parku znajdują się dwa tereny proponowane jako rezerваты przyrody. Jest to „Lubocki Łęg” o powierzchni około 25 ha w Leśnictwie Lubockie i „Kochanowski Grąd” o powierzchni 0,81 ha w Leśnictwie Kochanowice. Dla terenów tych do czasu ustanowienia ich rezerwatami przyrody, winna być prowadzona polityka ochronna ustalona w planach gospodarczych lasów. Po uzyskaniu statusu rezerwatu obowiązywać będą przepisy szczegółowe określone w przepisach o ochronie przyrody.
7. W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują:
 - 1) Nakaz ochrony i pielęgnacji zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
 - 2) Zakaz lokalizowania w ich sąsiedztwie obiektów i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na jego żywotność.
 - 3) Zakaz jakichkolwiek głębszych prac ziemnych w obszarze wyznaczonym rzutem korony drzewa (drzew), powiększonym o 3,0 m.
 - 4) Zakaz sytuowania jakichkolwiek obiektów w obszarze wyznaczonym rzutem korony drzewa (drzew) / obwodem głazu, powiększonym o 5,0 m; wymóg ten nie dotyczy obiektów istniejących oraz małej architektury parkowej lub związanej z ekspozycją pomnika.

Tabela Nr 1 - Pomniki przyrody żywej i nieożywionej – stan w roku 2013.

L.p	Wyszczególnienie - rodzaj -	Lokalizacja	Nr w rejestrze pomników przyrody.
1	Głaz narzutowy	Kochcice - park	27/124
2	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochanowice, ul. Ogrodowa 11	27/125
3	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 198p	27/126
4	Różanecznik katawbijski – stanowisko	Leśn. Braszczok, oddz. 106i	27/127
5	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/128
6	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/129
7	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/130
8	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/131
9	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/132

10	Platan klonolistny – pojedyncze	Kochcice - park	27/133
11	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 198p	27/282
12	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 144h	27/283
13	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160f	27/284
14	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160g	27/285
15	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160g	27/286
16	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160g	27/287
17	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 161j	27/288
18	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 207k	27/289
19	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 211b	27/290
20	Dąb szypułkowy - grupa (3 szt.)	Leśn. Kochanowice, oddz. 211c	27/291
21	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 211c	27/292
22	Dąb szypułkowy - grupa (2 szt.)	Leśn. Kochanowice, oddz. 211d	27/293

8. Strefy ochronne ujęć wody:

- 1) W bezpośredniej strefie ochronnej ujęcia wody obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ustaleniach określonych w pozwoleniach wodnoprawnych.
- 2) w zewnętrznej, pośredniej strefie ochronnej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące rygory:
 - a) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu.
 - b) zakaz składowania odpadów komunalnych i odpadów poprodukcyjnych
 - c) zakaz składowania nawozów i innych środków chemicznych
 - d) Zakaz zakładania pastwisk i ferm chowu zwierząt
 - e) zakaz urządzania parkingów i obozowisk.
 - f) zakaz mycia pojazdów mechanicznych.
 - g) zakaz prowadzenia intensywnej uprawy rolnej, w tym gnojowicowania gleby
 - h) zakaz budowy obiektów mogących pogorszyć jakość wody w ujęciach
 - i) zakaz prowadzenia innej działalności, niż określona w planie.

9. Ustala się zakaz gromadzenia, składowania i przerobu odpadów

- 1) toksycznych i niebezpiecznych - całkowity,
- 2) innych niż toksyczne i niebezpieczne - poza terenami wskazanymi w planie

10. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w tabelach 1 i 3 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **F1ZP/UZ** i **A43-UZ/US** - w wierszu 1,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, **ML** i **UO** - w wierszu 2,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U**, **MN/RM**, **RM**, **MW** - w wierszu 3.

§6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, objęte są ochroną konserwatorską na mocy przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania, prace remontowe i konserwatorskie, sposób zagospodarowania obiektów i terenu wpisanych do rejestru zabytków wymagają odpowiedniego zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków i oznaczonych na rysunku planu numerami 1-5 zamieszczony jest w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2 - Obiekty oraz tereny wpisane do rejestru zabytków – stan w roku 2013

Nr obiektu na rys. Planu	Miejscowość	Lokalizacja	Określenie obiektu	Nr w rej. zabytków dawnego woj. częstochowskiego
1	Kochanowice	B55UK	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca	A/78
2	Kochanowice	B51UO	Pałac – obecnie budynek szkoły	A/79

3	Kochanowice	B52S	Spichlerz podworski	A/79
4	Kochcice		Zespół pałacowo-parkowy, w tym	A/499
w tym: 4.1		F1ZP/UZ	Pałac	
4.2		F1ZP/UZ	Park z ogrodzeniami i bramami	
4.3		F3MW, F10UI	Wozownia, woźnicówka i stajnia	
4.4		F10UI	Rzadcówka	
4.5		F10UI	Gorzelnia	
4.6		F4-5MW	5 budynków mieszkalnych	
4.7		F6MN	Budynek mieszkalny („Dom wdów”)	
4.8		F8UI	Cieletnik	
4.9		F8UI	Spichlerz	
4.10		F8UI	Obora	
5	Lubecko	H36UK	Kościół p.w. NMP	A/82

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wymienione w tabeli nr 3 i oznaczone na rysunku planu:

Tabela Nr 3. Obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską

Nr na rys. planu	Miejscowość	Lokalizacja	Adres	Określenie obiektu (przeznaczenie pierwotne)
6	Kochanowice	B56ZC	cmentarz, ul. Wiejska	Kaplica cmentarna
7	Kochanowice	B56ZC	cmentarz, ul. Wiejska	Kostnica na cmentarzu
8	Kochanowice	B55UK	ul. Wiejska 1	Budynek plebani
9	Kochanowice	pas drogowy	skrzyżowanie ulic Częstochowskiej i Ostrowskiej	Kapliczki św. Floriana i św. Jana Nepomucena
10	Kochanowice	pas drogowy	ul. Wiejska	Kapliczka św. Józefa
11	Kochcice	pas drogowy	ul. XX-lecia PRL	Kapliczka podwyższenia Krzyża Św.
12	Kochcice	F45MW	ul. XX-lecia PRL 55	Kaplica
13	Pawełki	G35UK	ul. Główna	Kaplica
14	Jawornica	3WS	ul. Szkolna	Kapliczka
15	Lubockie	D5MN	ul. Piaskowa/Wieczorka	Kapliczka
16	Lubecko	pas drogowy	ul. Główna	Kapliczka
17	Droniowice	pas drogowy	ul. Szkolna/Lipowa	Kaplica
18	Kochcice	F43UCP	ul. XX-lecia PRL	Budynek d. zajazdu
19	Kochcice	F45MW, F46U	ul. XX-lecia PRL 55	Zabudowania d. szkoły z budynkami gospodarczymi
20	Jawornica	E31UO	ul. Szkolna	Budynek d. szkoły
21	Lubecko	H34U	ul. Główna	Budynek d. szkoły
22	Lubecko	H6MN/MR	ul. Główna	Budynek zakonny
23	Kochanowice	B50MN	ul. Wiejska b.n.	Budynek mieszkalny podworski
24	Obora podworska – wyburzona w 2013 r.			
25	Kochanowice	311KK	Ul. Dworcowa	Budynek stacji kolejowej
26	Kochcice	F74RM	przys. Imachów	Zabudowania pofolwarczne
27	Harbułtówice	A34MN/U	Harbułtówice 33	Zabudowania pofolwarczne
28	Kochcice	F99RM	Szklarnia	Leśniczówka w przysiółku Szklarnia
29	Lubockie	D47RM	ul. Leśna 11	Leśniczówka
30	Lubecko	H36UK	ul. Główna	Krzyż kamienny przy kościele
31	Lubecko	H42MN/U	ul. Boczna / Główna	Krzyż kamienny
32	Pawełki	pas drogowy	ul. Główna	Krzyż kamienny
33	Kochcice	F73UK	x	Bunkier betonowy placówki obronnej Lubliniec

3. W odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli i w ich otoczeniu obowiązuje:
- 1) Jako działanie preferowane – zachowanie pierwotnej postaci obiektu poprzez jego konserwację i odtwarzanie z zachowaniem gabarytów, geometrii dachu, detalu architektonicznego oraz z wykorzystaniem materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych.
 - 2) W wypadku konieczności przebudowy lub rozbudowy obiektu związanej z dostosowaniem go do nowej funkcji bądź jego modernizacją - przestrzeganie następujących podstawowych zasad:
 - a) Zachowanie gabarytów obiektu i geometrii dachu; lokalizowanie ewentualnej dodatkowej kubatury w części dobudowanej, nawiązującej do niego charakterem.
 - b) Zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych.
 - c) Zachowanie rozmieszczenia i kształtu otworów, w tym szczególnie formy nadproży.
 - d) W wypadku wymiany stolarki powtórzenie w nowej dotychczasowych podziałów bądź zastosowanie okien i drzwi jednokwaterowych/jednoskrzydłowych – o jednakowym charakterze w całym obiekcie.
 - e) Uzyskanie ewentualnego doświetlenia pomieszczeń przez zwielokrotnianie okien lub facjat, a jeżeli budynek w pierwotnej postaci ich nie ma – oknami połaciowymi.
 - 3) Dostosowanie lokalizacji, formy i skali nowej zabudowy realizowanej na działce, w tym:
 - a) Nieprzekraczanie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek zabytkowy.
 - b) Ograniczenie wysokości obiektów nowych i przebudowywanych; poziom okapu tych obiektów nie powinien być powyżej poziomu okapu głównych połaci dachu budynku zabytkowego.
 - c) Dostosowanie do obiektu zabytkowego charakteru obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych.
 - 4) Zachowanie i uzupełnianie układu zieleni związanej z obiektem.
4. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów wymienionych w ust. 2, na warunkach określonych przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.
5. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać "in situ". W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi, wymuszających przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.
6. W wypadku przenoszonych obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych na terenach usług oraz zabudowy rekreacyjnej i rezydencjonalnej nie obowiązują określone dla tych terenów rygory dotyczące kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów budynków i kształtu dachu.
7. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust. 6 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.
8. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stref ochrony konserwatorskiej i stref ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) Strefa B-1: zespół pałacowy w Kochanowicach.
 - a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.
 - b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza egzemplarzami chorymi, suchymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.
 - c) Wymóg opracowania i uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, co najmniej koncepcji zagospodarowania obejmującej cały teren przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac w granicach strefy.
 - d) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.
 - e) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
 - 2) Strefa B-2: zespół kościoła parafialnego w Kochanowicach.
Strefa B-3: zespół kościoła parafialnego w Lubecku.
 - a) Wymóg konserwacji obiektu kościoła zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.
 - b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.

- c) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.
 - d) Zakaz lokalizowania nowych obiektów; zakaz nie dotyczy niewielkich obiektów o charakterze małej architektury, których lokalizacja wynika z potrzeb kultu, po uzgodnieniu ich formy i lokalizacji z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
- 3) Strefa B-4: zespół pałacowo-parkowy w Kochcicach.
- a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów, w tym bram i ogrodzenia zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.
 - b) Wymóg prowadzenia wszelkich prac na terenie parku wyłącznie w oparciu o kompleksową dokumentację obejmującą cały teren, uzgodnioną z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, na podstawie wydanego przez ten organ zezwolenia. Przed opracowaniem dokumentacji dopuszcza się wyłącznie prace interwencyjne i zabezpieczające zaakceptowane przez ww. organ.
 - c) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
- 4) Strefa B-5: zespół gospodarczych zabudowań podworskich w Kochcicach.
- a) Zakaz lokalizacji nowych obiektów na terenie strefy, z wyłączeniem odtwarzanych na miejscu istniejących pierwotnie.
 - b) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.
 - c) Zakaz usuwania starodrzewu, oprócz drzew suchych, chorych i zagrażających bezpieczeństwu.
 - d) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
 - e) Wszelkie prace w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków muszą być poprzedzone uzyskaniem zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
- 5) Strefa K-1: strefa ochrony krajobrazu kulturowego - droga historyczna:
- a) Wymóg zachowania przebiegu drogi w terenie w wypadku prowadzenia prac leśnych, procesów scaleniovych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.
- 6) Strefa W-1: strefa ścisłej ochrony archeologicznej - stanowisko kultury łużyckiej w Pawełkach.
- a) Zakaz prowadzenia w jego granicach działań niszczących.
 - b) Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stanowiska:
 - zakaz jakichkolwiek prac naruszających strukturę gruntu, tj. rozkopywania, niwelowania, zasypywania itp., nie związanych z badaniami archeologicznymi prowadzonymi na podstawie decyzji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.
 - wymóg zabezpieczenia stanowiska przed dalszym zniszczeniem, m.in. przez doraźne kontrole, wykonanie przekopu przez drogę do piaskowni w celu uniemożliwienia wjazdu.
- 7) Strefa OW: strefa obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- a) Granice strefy obserwacji archeologicznej dla występujących na niewielkim obszarze zgrupowań stanowisk archeologicznych obejmują obszar wskazany na rysunku planu.
 - b) Dla pojedynczych stanowisk ustala się obszar obserwacji archeologicznej w promieniu 40 m od centrum stanowiska.
 - c) Stanowiska objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach takich działań niszczących jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne.
 - d) Działalność inwestycyjna taka jak: melioracje, gazyfikacje, prace wod-kan, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, mogą być dopuszczone na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

§7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zasady lokalizacji nośników reklamowych.
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w jednostkach planu oznaczonych jako **B45UCP, B51UO, B55-UK, F12P/UZ, F3-4MW, F10UI**.
 - 2) W obrębie terenów zabudowy wymienionych w §14-21 dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.

- 3) Maksymalna wysokość konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych nie może przekroczyć 5,0 m.
- 4) Zakaz lokalizacji elementów reklamowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów lub przesłaniających obiekty objęte ochroną konserwatorską wymienionych w §6 ust. 1 i 2
2. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych.
 - 1) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną w jednostce planu oznaczonej jako 1-ZL.
 - 2) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych przesłaniających obiekty zabytkowe wymienione w §6 i wskazane na rysunku planu.
 - 3) W terenach komunikacji nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów na etapie budowy.
 - 4) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych w jednostkach planu oznaczonych jako 51UO, 54UCP, 55UK.
 - 5) W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt. 1-4 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.
3. Szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w zapisach §13-23.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
2. W wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości niewyznaczonych planem – należy spełnić następujące warunki:
 - 1) Powierzchnia i kształt wydzielanych działek gruntu powinna umożliwić uzyskanie następujących minimalnych powierzchni / szerokości działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800m²/18 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 500m²/13 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 300m²/7,2 m,
 - d) dla zabudowy letniskowej – 600m²/16 m.
 - e) dla usług – 300m²/–
 - f) dla infrastruktury – wg przepisów odrębnych,
 - 2) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,
 - 3) dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej nie może być zapewniony przez służebność przejazdu,
 - 4) wydzielane drogi wewnętrzne i dojazdy muszą spełniać wymogi określone w § 11 ust.4
 - 5) działki budowlane dla obiektów infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni.

§9

Parametry, wskaźniki i wymogi w kształtowaniu zabudowy oraz zagospodarowaniu terenu

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” ustala się następujące wymogi:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa; dopuszcza się nieuciążliwą zabudowę usługową.
 - 2) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
 - a) Dla budynków mieszkalnych wolnostojących 800m².
 - b) Dla budynków mieszkalnych bliźniaczych 500 m².
 - c) Dla zabudowy szeregowej 300m².
 - 3) Zagospodarowanie powierzchni działki.
 - a) Powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%.
 - b) intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,6.
 - c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%.

- 4) Maksymalna całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10,0 m, lub 11,5 m w wypadku modernizacji budynku istniejącego polegającej na zmianie dachu płaskiego na dach o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° ; maksymalna wysokość do okapu - 7,5 m,
- 5) Maksymalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać równocześnie jednej kondygnacji i 10,0 m. a pozostałych obiektów – wysokości budynku mieszkalnego,
- 6) Należy stosować dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, z dopuszczeniem facjat i lukarn. W zabudowie zwartej oraz w sąsiedztwie obiektów zabytkowych pokrycie materiałami w kolorach naturalnych.
- 7) W przypadkach ścisłych luk budowlanych pomiędzy budynkami o płaskich dachach dopuszcza się możliwość zastosowania podobnych rozwiązań z wymogiem maksymalnego nawiązania do sąsiednich obiektów. Zestawienie elewacji frontowej z elewacjami sąsiadujących budynków, natomiast przy dobudowie w granicy do istniejącego budynku obowiązuje pełne dowiązanie do elewacji frontowej istniejącego obiektu.
- 8) Usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej.
- 9) Ustala się możliwość usytuowania zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, niezależnie od jej szerokości, za budynkiem mieszkalnym,
- 10) Na działkach o szerokości mniejszej niż 13,0 m dopuszcza się lokalizację budynku na całej szerokości działki budowlanej (w obu granicach),
- 11) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów od strony dróg [istniejących zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych](#), [chyba że na rysunku planu określono inaczej](#); odległości od projektowanych dróg i dojazdów minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej.
- 12) Rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
- 13) Wymóg zabezpieczenia minimum dwóch miejsc postojowych/garażowych na terenie działki budowlanej.
- 14) W przypadku prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej związanej z przyjmowaniem klientów wprowadza się wymóg dostępności kondygnacji usługowej przez osoby niepełnosprawne oraz realizacji dodatkowych miejsc postojowych w niezbędnej ilości, nie mniej jednak niż 2 stanowiska w obrębie działki, niezależnie od miejsc określonych w pkt. 13.
- 15) Działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami §11 pkt. 3-7.
- 16) Dla funkcji usługowej, realizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej, ustala się następujące wymogi:
 - a) Dopuszcza się wyłącznie lokalizację działalności nieuciążliwej dla otoczenia zgodnie z zapisami §3 pkt. 25.
 - b) Powierzchnia przeznaczona dla działalności usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
 - c) Realizację usług dopuszcza się także w formie dobudowy, czy lokalizacji odrębnego parterowego pawilonu usługowego o powierzchni całkowitej do 100 m² i wysokości jednej kondygnacji w granicach działki budowlanej.
 - d) Wymóg wydzielenia miejsc parkingowych w liczbie co najmniej określonej w §11 ust.8-9 i dostosowania wejść dla osób niepełnosprawnych.
- 17) Dla adaptowanej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - a) Możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów mieszkaniowych, z wymogami jak określono powyżej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej (z wyłączeniem hodowli bezściółkowej, fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej) – o obsadzie do 5 DJP i wysokości do 8,0 m.
 - b) Budowa lub rozbudowa obiektów rolniczych nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 18) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach własności; nadmiar wód do rowów odwadniających lub kanalizacji deszczowej.
- 19) Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku do szczelnych, wybieralnych osadników lub do oczyszczalni przydomowych wg zasad określonych w §12.
- 20) W wypadku realizacji zabudowy na terenach zdrenowanych obowiązuje zabezpieczenie terenu na czas budowy oraz odtworzenia drenażu po zakończeniu budowy.
- 21) W miejscach wskazanych na rysunku planu należy wydzielić działki dla stacji trafo 15/0,4 kV o wymiarach nie mniejszych niż 5x5 m z dostępem do drogi publicznej.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MN/U” ustala się następujące wymogi:
 - 1) Obowiązują ustalenia zawarte w/w ustępie 1 pkt.1 – 15 i pkt.18 – 21.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację usług na wydzielonych działkach budowlanych, o powierzchni nie mniejszej niż 300 m², z wyłączeniem obiektów uciążliwych w rozumieniu §3 pkt. 26.
 - 3) Powierzchnia zabudowy obiektu usługowego do maks. 300 m², wysokość do maks. 9,0 m.
 - 4) Dla obiektów przekraczających 200 m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie.
 - 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek obiektów usługowych nie mniejszy niż 25%.
 - 6) Wymaga się zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.
 - 7) Jeżeli zapis szczegółowy nie stanowi inaczej granicach zabudowy mieszkaniowej może być zrealizowana zabudowa rolnicza jak w ust. 1 pkt.17 z ograniczeniem ewentualnej obsady zwierząt hodowlanych do 10 DJP, z zakazem hodowli bezściółkowej, fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej, oraz wymogiem wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej „MN/RM” ustala się następujące wymogi:
 - 1) Obowiązują ustalenia jak ust. 1 pkt.1 -15 i pkt.18 -21 oraz ust. 2 pkt.2-6.
 - 2) Zabudowa rolnicza może być realizowana jak w ust. 1 pkt.17 z dopuszczeniem budynków inwentarskich o obsadzie: nowych - do 20 DJP oraz istniejących – do 40 DJP i wymogiem stosowania zieleni izolacyjnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
4. Dla terenów zabudowy zagrodowej „RM” ustala się następujące wymogi:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - funkcja agroturystyczna lub usługowa jak w ust. 2.
 - 3) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m², z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2.
 - 4) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać dwu kondygnacji i 10,0 m a innych obiektów, w tym związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – 12 m.
 - 5) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6.
 - 6) Minimalny udział przestrzeni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 20%.
 - 7) Dopuszczalna wielkość hodowli do 40 DJP a na terenach graniczących z istniejącymi i projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej – 20 DJP, z zakazem hodowli bezściółkowej oraz fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej.
 - 8) Na działkach o szerokości do 25 m dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych w granicy działki.
 - 9) Pozostałe wymogi jak w §9 pkt.6 -15 i pkt.18 – 21.
5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla zabudowy letniskowej „ML” ustala się następujące wymogi:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa.
 - 2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 600 m².
 - 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni nieruchomości w tym minimum 10% zieleni wysokiej.
 - 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu letniskowego wynosi 80 m².
 - 5) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden niepodpiwniczony obiekt letniskowy i jeden obiekt otwarty typu wiata lub altana o maksymalnej powierzchni 40 m².
 - 6) Ustala się zakaz stosowania w zespołach zabudowy letniskowej palenisk opalanych węglem, z wyjątkiem rozwiązań o charakterze proekologicznym.
 - 7) Wysokość budynków letniskowych nie może przekraczać 7,5 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze), przy czym wysokość do okapu nie więcej niż 3,5 m a poziom $\pm 0,00$ nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.
 - 8) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5,0 m.
 - 9) Należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35°- 50° z pokryciem materiałami tradycyjnymi. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe kryte tym samym materiałem co obiekt mieszkalny.
 - 10) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów połaci w kalenicy.
 - 11) Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków zgodnie z ustaleniami §12.
 - 12) Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, traktowanej jako ciąg pieszo-jezdny; linie zabudowy jak w terenach zabudowy mieszkaniowej.
 - 13) Zakaz stosowania ogrodzeń z paneli betonowych od strony przestrzeni publicznych.
 - 14) Wymóg zabezpieczenia na terenie działki co najmniej jednego miejsca parkingowego.

6. Zasady zabudowy wydzielonych terenów usług, kultury, turystyki, przemysłu, obsługi komunikacyjnej i pozostałych niemieszkalniowych określa się w ustaleniach szczegółowych; linie zabudowy jak w terenach zabudowy mieszkaniowej.
7. W granicach jednostki planu, niezależnie od jej przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego zawsze mogą być lokalizowane:
 - 1) Elementy komunikacji – drogi, chodniki, drogi rowerowe, parkingi, place manewrowe itp.
 - 2) Zieleń towarzysząca.
 - 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 4) Obiekty małej architektury.
8. Na terenach zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania, w granicach obszaru określonego na załączniku nr 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 10

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

1. Obowiązuje nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i cieków, oczyszczenia ich, pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie i retencjonowanie wody.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni i wód w jednostkach planu oznaczonych jako:
 - 1) „ZL”, „ZN”, „ZLp”: z wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi terenów leśnych oraz związanych z rekreacją.
 - 2) „WS”, i „ZE/ZL”: z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych.
 - 3) „ZE” i „R”: z wyjątkiem określonym w § 13 jednostka 4R pkt 10-12 i jednostka 7ZE pkt 8.
 - 4) „B87ZI”, „6R...ZI”: z wyjątkiem obiektów i urządzeń ochrony przed hałasem i nośników reklamowych.
3. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na terenach komunikacji i rezerwowanych dla komunikacji, z wyjątkiem budowli drogowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu.
4. W strefie technicznej napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefie kontrolowanej gazociągu, strefie sanitarnej cmentarza, strefach ograniczonego użytkowania, obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy; zasięg stref zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wskazano granice stref obowiązujące wg stanu prawnego w momencie uchwalania planu.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się następujący układ komunikacyjny:
 - 1) Ponadlokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi:
 - a) Droga krajowa Nr 11 relacji Poznań – Bytom wraz z zachodnią obwodnicą Lublińca.
 - b) Droga krajowa Nr 46 relacji Częstochowa – Opole, z północną obwodnicą Lublińca oraz projektowaną obwodnicą Kochanowice.
 - 2) Podstawową lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi powiatowe:
 - a) Droga powiatowa relacji Lubecko – Kochcice – Kochanowice.
 - b) Droga powiatowa relacji Sądów – Droniowice.
 - c) Droga powiatowa relacji Pawonków – Lubecko.
 - d) Droga powiatowa relacji Kochcice – Jawornica.
 - e) Droga powiatowa relacji Jawornica – Podlesie.
 - f) Droga powiatowa relacji Kochcice – Pawełki.
 - g) Droga powiatowa relacji Kochcice – Lubockie – Lisów.
 - h) Droga powiatowa relacji Kochanowice – Ostrów.
 - i) Droga powiatowa relacji Kochanowice – Droniowice.
 - 3) Uzupełniającą lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą publiczne drogi gminne lokalne KDL i dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW.
2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:
 - 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń