

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Woźnikach**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Woźniki – Psary i Babienica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 277/XXII/2013 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Woźniki, zmienioną uchwałą Nr 449/XXXVI/2014 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 13 października 2014 roku

**Rada Miejska w Woźnikach**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Woźniki, uchwalonego uchwałą nr 73/VIII/2015 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 25 czerwca 2015 roku

**i uchwała:**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Woźniki – Psary i Babienica**

TREŚĆ NINIEJSZEJ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH  
ROZDZIAŁACH:

- Rozdział 1:** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu;
- Rozdział 2:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Rozdział 3:** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- Rozdział 4:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- Rozdział 5:** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- Rozdział 6:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- Rozdział 7:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- Rozdział 8:** Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- Rozdział 9:** Stawki procentowe na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości;
- Rozdział 10:** Przepisy końcowe.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

#### **§ 1**

1. Plan stanowi realizację Uchwały Uchwałą Nr 277/XXII/2013 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Woźniki, zmienioną uchwałą Nr 449/XXXVI/2014 Rady Miejskiej w Woźnikach z dnia 13 października 2014 roku.
2. Plan obejmuje obszary gminy Woźniki położone w obrębach Psary oraz Babienica.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załączników o numerach od 1 do 6.

#### **§ 2**

1. Niniejszy plan obejmuje:
  - 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1: 2000 obejmujący załączniki o numerach od 1 do 6;
  - 3) wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Woźniki - załącznik nr 7,
  - 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Woźnikach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Woźniki – Psary i Babienica wyłożonego do publicznego wglądu - załącznik nr 8,
  - 5) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Woźnikach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 9;
  - 6) dane przestrzenne – załącznik nr 10.
2. Następujące oznaczenia graficzne i tekstowe na rysunku planu, stanowiącym załączniki od 1 do 6 są ustaleniami planu:
  - 1) granice obszarów objętych planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole literowo – cyfrowe klasyfikujące przeznaczenie terenów o których mowa w ust. 4 i 5;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie zapisów planu;
  - 6) budynki o wartościach kulturowych objęte ochroną na podstawie zapisów planu;
  - 7) kapliczki kubaturowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną na podstawie zapisów planu;
  - 8) obiekty małej architektury objęte ochroną na podstawie zapisów planu;
  - 9) granica strefy „B1” ochrony historycznego zespołu budowlanego obejmującego zespół pofolwarczny w Babienicy;
  - 10) strefa lokalizacji szpaleru drzew;
  - 11) drzewa szczególnie wartościowe wskazane do ochrony;
  - 12) granica Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górna Liswartą”;
  - 13) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górna Liswartą”;
  - 14) strefa ekspozycji widokowej;

- 15) granica strefy ochrony archeologicznej „WO1” zbieżna z miejscem występowania stanowiska archeologicznego wraz z oznaczeniem numeru stanowiska;
  - 16) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości do 50 m od granic cmentarza;
  - 17) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości od 50 do 150 m od granic cmentarza;
  - 18) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
  - 19) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 20) granica strefy ograniczeń od linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 21) strefa bezpieczeństwa rurociągu produktowego relacji Boronów-Trzebinia o szerokości 12 m (po 6 m od osi rurociągu);
  - 22) cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Lubliniec-Myszków nr 327;
3. Oznaczenia będące elementami informacyjnymi obejmują:
    - 1) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
    - 2) rurociąg produktowy relacji Boronów-Trzebinia;
    - 3) linię światłowodową,
    - 4) granicę administracyjną gminy Woźniki.
  4. W symbolach terenów wprowadzono oznaczenia literowe charakteryzujące poszczególne jednostki strukturalne:
    - 1) Psary Zachód: „A”;
    - 2) Psary Wschód: „B”;
    - 3) Babienica Wschód: „C”;
    - 4) Babienica Zachód: „D”;
    - 5) Mzyki Wschód: „E”;
    - 6) Mzyki Zachód: „F”;
  5. Przedmiotem ustaleń planu są:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: 1A-MNI, 2A-MNI, od 1A-MNII do 22A-MNII; 1B-MNI, 2B-MNI, od 1B-MNII do 7B-MNII, 1C-MNII, 2C-MNII, od 1D-MNII do 6D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII;
    - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej o symbolach: 1A-MNUI do 9A-MNUI; od 1A-MNUII do 29A-MNUII; od 1B-MNUII do 3B-MNUII, od 1C-MNUII do 13C-MNUII, od 1D-MNUII do 3D-MNUII, 1E-MNUII, 1F-MNUI, 2F-MNUI;
    - 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu 1C-MU;
    - 4) tereny zabudowy usługowej o symbolach: od 1A-UI do 5A-UI, od 1B-UI do 3B-UI, od 1C-UI do 4C-UI;
    - 5) teren usług publicznych o symbolu 1C-UP;
    - 6) tereny usług oświaty o symbolach: 1A-UO;
    - 7) tereny usług kultu religijnego o symbolach: 1C-UK, 1D-UK;
    - 8) teren cmentarza o symbolu: 1D-ZC;
    - 9) tereny usług sportu i rekreacji o symbolach: 1A-US, 2A-US;
    - 10) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej o symbolach: od 1A-PU do 4A-PU, 1B-PU, 2B-PU, 1C-PU, 1D-PU;
    - 11) tereny zieleni izolacyjnej o symbolach: od 1A-ZI do 4A-ZI;
    - 12) teren zieleni urządzonej o symbolu 1A-ZP;
    - 13) teren zieleni urządzonej z możliwością realizacji usług o symbolu 1B-ZPU;
    - 14) tereny lasów o symbolach: od 1A-ZL do 5A-ZL, od 1B-ZL do 3B-ZL, 1C-ZL, 1D-ZL, 2D-ZL, od 1E-ZL do 23E-ZL, od 1F-ZL do 3F-ZL;

- 15) tereny trwałych użytków zielonych: o symbolach: od 1A-RN do 15A-RN, od 1B-RN do 5B-RN, od 1C-RN do 3C-RN, od 1D-RN do 6D-RN, od 1E-RN do 10E-RN, 1F-RN;
- 16) tereny rolnicze o symbolach: od 1A-RI do 3A-RI, od 1A-RII do 8A-RII, od 1B-RI do 3B-RI, od 1B-RII do 3B-RII, od 1C-RI do 3C-RI, 1C-RII, 2C-RII, od 1D-RI do 3D-RI, od 1E-RI do 8E-RI, od 1F-RI do 3F-RI;
- 17) tereny produkcji rolnej o symbolach: 1A-RP;
- 18) tereny zabudowy zagrodowej o symbolach: od 1A-RM do 5A-RM, od 1B-RM do 3B-RM, od 1C-RM do 5C-RM, 1D-RM, od 1E-RM do 8E-RM;
- 19) tereny wód powierzchniowych o symbolach: od 1A-WS do 4A-WS, 1C-WS, 2C-WS, 1D-WS, 2D-WS, 1E-WS;
- 20) tereny infrastruktury technicznej o symbolach: od 1A-IT do 4A-IT, 1B-IT, 1D-IT, 1E-IT;
- 21) teren obsługi komunikacji o symbolu 1B-KS;
- 22) tereny dróg publicznych klasy głównej o symbolach: 1A-KDG, 1F-KDG;
- 23) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej o symbolach: 1B-KDZ, 1C-KDZ;
- 24) tereny dróg publicznych klasy lokalnej o symbolach: od 1A-KDL do 6A-KDL, 1C-KDL, 1D-KDL;
- 25) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: od 1A-KDD do 15A-KDD, 1B-KDD, od 1C-KDD do 3C-KDD, 1E-KDD, 2E-KDD;
- 26) tereny dróg wewnętrznych o symbolach: od 1A-KDW do 17A-KDW, od 1B-KDW do 7B-KDW, od 1C-KDW do 9C-KDW, od 1D-KDW do 7D-KDW, od 1E-KDW do 7E-KDW, 1F-KDW;
- 27) tereny parkingów o symbolach: 1A-KP;

### § 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Woźnikach;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących terenów, o których mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu obejmujący załączniki o numerach od 1 do 6 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi według stanu prawnego na dzień uchwalenia planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie takie przeznaczenie, które obejmuje na terenach przeznaczonych pod zabudowę ponad 50 % powierzchni wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, przy czym w obliczeniach powierzchni należy uwzględnić: w przypadku budynków powierzchnię całkowitą, a dla pozostałych obiektów budowlanych powierzchnię terenu zajęta przez obiekt, uzyskaną przez rzut jego wymiarów zewnętrznych na powierzchnię terenu; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach w granicach działki budowlanej; na terenach nieprzeznaczonych w planie pod realizację zabudowy przeznaczenie podstawowe obejmuje ponad 50 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 4;

- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w granicach działki budowlanej mierzoną w obrysie zewnętrznym ścian;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu nadziemnymi częściami budynku; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, podjazdów dla niepełnosprawnych, elementów ocieplenia, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **obiekcje pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niezbędny dla obsługi funkcji usługowej bądź produkcyjnej określonej w niniejszym planie służący do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu. Powyższa definicja nie dotyczy garaży;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, kultury, opieki zdrowotnej, społecznej, oświaty, wychowania, bankowości, hotelarskich, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, turystyki, a także obiekty straży pożarnej, policji, sportu i rekreacji oraz obiekty biurowe;
- 12)  **obiektach związanych z obsługą pojazdów** – należy przez to rozumieć: warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, lakiernie samochodowe, myjnie samochodowe, stacje paliw;
- 13) **dachach płaskich** należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ ;
- 14) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej  $12^{\circ}$ ;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 16)  **obiektach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:
  - a) obiekty z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty związane ze składowaniem: materiałów budowlanych, opałów, środków chemicznych, części maszyn oraz pojazdów;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcję izolacyjną i obejmującą drzewa i krzewy,
- 18) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi, linie teletechniczne – wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 19) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający minimum 4 miejsca postojowe. Do garaży zbiorowych nie wlicza się garaży wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne,

- 20) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą określoną w ustawie o rzemiośle (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 2159 z późn.zm.);
- 21) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) zabudowę dopuszczoną przyjętym zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu,
  - d) ostateczne decyzje o pozwoleniu wodno-prawnym obowiązujące na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;
- 22) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe przecinających się w głównej kalenicy dachu, przy czym przez główną kalenicę dachu należy rozumieć najdłuższą kalenicę dachu;
- 23) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn.zm.);
- 24) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć ciągły szereg drzew;
- 25) **wystroju architektonicznym elewacji budynku** – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje architektoniczne i malarskie (w tym ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, gzymsy, cokoły, fryzy, opaski a także inne motywy dekoracyjne elewacji – portale, obramienia otworów, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady, z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi);
- 26) **sztyldzie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, reklamie** – należy przez to rozumieć odpowiednio: sztyld, tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, reklamę w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) **materiałach występujących pierwotnie, pierwotnym wykończeniu** – należy przez to rozumieć, iż określenie to odnosi się do części obiektu, które pochodzą z okresu powstania obiektu; dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków okres ich powstania został wskazany w ewidencji;
- 28) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, którego powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 60% na każdy metr bieżący ogrodzenia.

#### § 4

1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; krajobrazów priorytetowych;
  - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### § 5

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obszarach i obiektach nie objętych ochroną konserwatorską:
  - 1) w przypadku lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na budynkach nakazuje się umieszczania ich w parterach obiektów do linii gzymsu, a w razie jego braku do dolnej krawędzi parapetu okien pierwszego pietra, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się realizację szyldów powyżej parteru w budynkach użyteczności publicznej oraz w obrębie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 3) maksymalna wielkość wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 4 i 8;
  - 4) maksymalna wielkość wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych na terenach produkcyjno-usługowych i obsługi komunikacji nie może przekraczać 18 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 8;
  - 5) maksymalna wielkość tablic i urządzeń reklamowych na budynkach w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 3 m<sup>2</sup>;
  - 6) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych na drzewach, na urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, a także na mostach, budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, kontenerach magazynowych;
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie reklam na tymczasowych obiektach usług: handlu i gastronomii oraz reklam na obiektach związanych z prowadzeniem imprez masowych i rekreacji.
  - 8) na terenach położonych w obrębie Parku Krajobrazowego „Lasy na Górą Liswartą” obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń: zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych na frontach działek, przy czym dopuszcza się wykorzystanie żelbetonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów, z zastrzeżeniem § 7 ust. 9 pkt 4.
  3. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dopuszcza się wszelkie prace budowlane nie wykraczające poza dotychczasowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
  4. Dla istniejących zabudowy o kącie nachylenia połaci dachowych innym niż wskazano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w przypadku realizacji prac budowlanych nieobejmujących nadbudowy obiektów dopuszcza się utrzymanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych.
  5. W zakresie kolorystyki obiektów i pokrycia dachów z zastrzeżeniem wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 :
    - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji dachów spadzistych – nakazuje się stosowania dachówek ceramicznych, cementowych bądź innego materiału imitującego dachówki w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni, szarości, czerni bądź naturalnej ceramiki;
    - 2) w obrębie wszystkich terenów objętych planem w przypadku stosowania tynków nakazuje się ich realizację w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, beżu.
  6. W przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy przecina istniejące budynki, dopuszcza się ich nadbudowę i przebudowę z uwzględnieniem parametrów określonymi w rozdziale 8 dla poszczególnych terenów, a także rozbudowę w części położonej po wewnętrznej stronie linii.

**Rozdział 3**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 6**

1. W granicach obszaru objętego planu występują następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, opisane w tabeli nr 1:

<b>TABELA NR 1</b>			
<b>OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW</b>			
nr	ulica/miejscowość	Nr działki/ Obręb (nr obrębu)	Opis obiektu
Obiekty sakralne			
1.	Ul. Główna 51 Babienica	789/86, 1324/138, 1322/86 Babienica (0001)	Kaplica św. Stanisława
2.	Ul. Lubszecka 15 Babienica	299 Babienica (0001)	Kapliczka kubaturowa
3.	Ul. Słoneczna 42 Mzyki	1166/94 Babienica (0001)	Kapliczka kubaturowa
4.	Ul. Lompy 9 Psary	1221/7 Babienica (0001)	Kapliczka kubaturowa
5.	Ul. Powstanców Psary	233 Psary (0005)	Kapliczka kubaturowa

2. Obowiązuje ochrona konserwatorska na podstawie zapisów planu obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymienionych w tabeli nr 1 o nr 1-5 poprzez:
- 1) nakaz zachowania gabarytów obiektów oraz spadków głównych połaci dachowych z tolerancją do 5<sup>0</sup>;
  - 2) nakaz zachowania wystroju architektonicznego elewacji;



- 3) zakaz sytuowania masztów i zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych na obiektach;
  - 4) zakazy opisane w pkt. 3 nie obejmują montażu niezbędnego wyposażenia obiektów w zewnętrzne urządzenia przeciwpożarowe, monitoringu i oświetlenia, w tym również iluminacji elewacji;
  - 5) dopuszcza się remont budynków w sposób nieobniżający ich wartości historycznej i architektonicznej poprzez nakaz utrzymania kamiennych bądź ceglanych fragmentów elewacji, stosowanie materiałów wykończeniowych analogicznych do materiałów występujących pierwotnie w obiekcie takich jak: kamień, cegła, tynki, drewno.
  - 6) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, przy czym zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>.
3. W graniach obszaru objętego planem występują budynki o wartościach kulturowych opisane w tabeli nr 2:

<b>TABELA NR 2</b>			
<b>BUDYNKI O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH</b>			
nr	ulica/miejscowość	Nr działki/ Obręb (nr obrębu)	Opis obiektu
1.	ul. Dworcowa 8 Psary	1329/167 Psary (0005)	budynek dworca PKP
2.	ul. Dworcowa 7 Psary	1239/167 Psary (0005)	budynek mieszkalny
3.	ul. Lubszecka Babienica	2/13, 2/10, 2/20, 2/3, 2/4 Babienica (0001)	zabudowania gospodarcze i mieszkalne położone na terenie zespołu pofolwarcznego w Babienicy

4. Obowiązuje ochrona budynków wymienionych w tabeli nr 2 na podstawie zapisów planu poprzez:
- 1) dla budynków modernistycznych oznaczonych numerem 1 i 2 w tabeli nr 2 nakaz zachowania istniejących: gabarytów obiektów, geometrii dachów (dachy płaskie), wystroju architektonicznego elewacji, proporcji zachowanych otworów okiennych i

- drzwiowych, pierwotnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) dla budynków oznaczonych numerem 3 w tabeli nr 2 nakaz zachowania gabarytów obiektów oraz spadków głównych połaci dachowych z tolerancją do 5<sup>0</sup>, wystroju architektonicznego elewacji, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 3) zakaz sytuowania masztów i zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych na budynkach;
  - 4) zakazy opisane w pkt. 3 nie obejmują montażu niezbędnego wyposażenia obiektów w zewnętrzne urządzenia przeciwpożarowe, monitoringu i oświetlenia, w tym również iluminacji elewacji;
  - 5) dopuszcza się remont i przebudowę budynków w sposób nieobniżający ich wartości historycznej i architektonicznej poprzez nakaz utrzymania kamiennych bądź ceglanych fragmentów elewacji, stosowanie materiałów wykończeniowych analogicznych do materiałów występujących pierwotnie w obiekcie takich jak: kamień, cegła, tynki, drewno;
  - 6) dopuszcza się rozbudowę budynków oznaczonych numerami: 2, 3 w tabeli nr 2 w sposób nieobniżający ich wartości historycznej i architektonicznej, o którym mowa w pkt 5 z zachowaniem również w części dobudowanej: kąta nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją do 5<sup>0</sup>, przy czym w przypadku obiektu oznaczonego numerem 2 zachowanie dachu płaskiego; wysokość części dobudowanej budynku nie może być większa od wysokości części budynku podlegającego rozbudowie;
  - 7) zasady sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zgodnie z wymogami ust. 11.
5. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty małej architektury o wartościach kulturowych wymienione w tabeli nr 3 i wskazane na rysunku planu obejmującym załącznik nr 1.

<b>TABELA NR 3</b>			
<b>OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH</b>			
nr	ulica/miejscowość	Nr działki/ Obręb (nr obrębu)	Opis obiektu
1.	ul. Główna Psary	589/149 Psary (0005)	Krzyż przydrożny
2.	ul. Główna Psary	589/149 Psary (0005)	dzwonek-sygnaturka

6. Obowiązuje ochrona obiektów małej architektury o wartościach kulturowych wymienionych w tabeli nr 3, na podstawie zapisów planu poprzez:

- 1) utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego, a w przypadku jego renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do pierwotnego wykończenia;
  - 2) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
7. Wyznacza się strefę „B1” – ochrony historycznego zespołu budowlanego obejmującego zespół pofolwarczny w Babienicy, o granicy oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 3.
8. W obrębie strefy „B1” obowiązują następujące wymogi:
- 1) zakaz sytuowania masztów i zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych na budynkach;
  - 2) zakaz opisany w pkt. 1 nie obejmuje montażu niezbędnego wyposażenia obiektów w zewnętrzne urządzenia przeciwpożarowe, monitoringu i oświetlenia, w tym również iluminacji elewacji;
  - 3) ochrona obiektów o wartościach kulturowych, wskazanych graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 zgodnie z wymogami określonymi w ust. 4;
  - 4) w przypadku realizacji nowych budynków jako materiał wykończeniowy elewacji dopuszcza się stosowanie: tynków, cegły, kamienia, drewna;
  - 5) w nowo realizowanych budynkach jako materiał pokrycia dachów dopuszcza się stosowania dachówek ceramicznych lub innego materiału imitującego dachówkę w kolorze ciemno-czerwonym lub naturalnej ceramiki;
  - 6) w przypadku konieczności rozbiórki obiektów, związanej ze złym stanem technicznym dopuszcza się w ich miejscu realizację nowych obiektów z zastosowaniem kąta nachylenia głównych połaci dachowych, rodzaju materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego analogicznie do wykończenia występującego w budynku pierwotnym; powyższe ustalenie dotyczy obiektów o wartościach kulturowych;
  - 7) sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zgodnie z wymogami ust. 11.
9. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej - WO1 zbieżne z miejscem występowania następujących stanowisk archeologicznych:

<b>l.p.</b>	<b>Numer stanowiska na obszarze AZP zbieżny z numerem stanowiska na rysunku planu</b>	<b>Numer stanowiska w miejscowości</b>	<b>Kultura chronologia czas powstania</b>	<b>Rodzaj stanowiska</b>
1.	91-47/8	Piasek st. 2	Epoka kamienia	osada
2.	91-47/5	Psary st. 1	Epoka kamienia Późne średniowiecze	osada

10. Wszelkie roboty ziemne w granicach stref WO1 winny być prowadzone zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dotyczy to w szczególności działań podejmowanych w związku z odkryciem przedmiotów zabytkowych lub obiektów zabytkowych.
11. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych w granicach obszarów oraz na obiektach objętych ochroną konserwatorską z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 i ust. 6 pkt 2:
- 1) zakazuje się realizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury, na urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, a także na mostach, budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, kontenerach magazynowych;

- 2) zakazuje się realizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) w przypadku lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach nakazuje się umieszczania ich w parterach obiektów do linii gzymsu, a w razie jego braku do dolnej krawędzi parapetu okien I pietra;
- 4) maksymalna wielkość tablic reklamowych i urządzeń reklamowych sytuowanych na budynkach – 1 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam na tymczasowych obiektach usług handlu i gastronomii oraz reklam na obiektach związanych z prowadzeniem imprez masowych i rekreacji.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 7**

1. Wskazuje się na rysunku planu, granicę Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” wraz z otuliną, dla którego obowiązują zasady ochrony uwzględnione w Rozporządzeniu Wojewody Śląskiego nr 55/08 z dnia 25 sierpnia 2008 r w sprawie Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 163 poz. 3071 z 2 września 2008 r.). Ustalenia planu uwzględniają wszelkie wymogi dotyczące ochrony parku.
2. Ustala się ochronę drzew szczególnie wartościowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dla których obowiązuje zakaz usuwania o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i ich mienia.
3. Ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem.
  - 1) Dla terenów podlegających ochronie akustycznej i oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) 1A-MNI, 2A-MNI, od 1A-MNII do 22A- MNII; 1B-MNI, 2B-MNI, od 1B-MNII do 7B-MNII, 1C-MNII, 2C-MNII, od 1D-MNII do 6D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1A-MNUI do 9A-MNUI; od 1A-MNUII do 29A-MNUII; od 1B-MNUII do 3B-MNUII, od 1C-MNUII do 13C-MNUII, od 1D-MNUII do 3D-MNUII, 1E-MNUII, 1F-MNUI, 2F-MNUI - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
    - c) 1C-UP, 1A-UO- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - d) od 1A-RM do 5A-RM, od 1B-RM do 3B-RM, od 1C-RM do 5C-RM, 1D-RM, od 1E-RM do 8E-RM- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej
    - e) 1B-ZPU -obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
  - 2) W obrębie terenów objętych planem zakazuje się realizacji obiektów dla celów sportów motorowych i samochodowych, a także motorowych sportów wodnych.
4. Zabezpieczenie budynków mieszkalnych przed oddziaływaniem hałasu, w tym związanego z ruchem drogowym winno być zgodne z wymogami rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U z 2022 r. poz. 1225);

5. Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
6. Wyznacza się na rysunku planu strefę ekspozycji widokowej, ograniczonej osiami widokowym, w celu wyeksponowania wartościowych elementów krajobrazu – Góry Grojec. W obrębie strefy ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej
  - 2) zakaz sadzenia drzew.
7. W celu zmniejszenia uciążliwości oraz podwyższenia standardów krajobrazowych wyznacza się strefę lokalizacji szpaleru drzew, w obrębie której ustala się realizację zadrzewień w formie szpaleru sytuowanego wzdłuż ulic występujących w bezpośrednim sąsiedztwie strefy.
8. Dopuszcza się możliwość przerwania ciągłości szpaleru drzew poprzez przejścia, przejazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogrodzenia.
9. W celu zapewnienia korzystnych warunków migracji zwierząt ustala się:
  - 1) uwzględnienie ograniczeń dotyczących trwałych użytków zielonych oraz terenów rolniczych zawartych odpowiednio w § 26 pkt 4 i § 27 pkt 4;
  - 2) zakaz przekrywania koryt cieków wskazanych graficznie na rysunku planu; zakaz nie obejmuje przepustów, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (t.j. Dz. U Nr 63, poz. 735);
  - 3) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów trwałych użytków zielonych oraz rolniczych o symbolach zawierających oznaczenie RI z wyjątkiem ogrodzeń sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; ogrodzenia wokół sieci i urządzeń nie mogą być ogrodzeniami pełnymi;
  - 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych w obrębie terenów położonych w obrębie Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” oraz jego otuliny a także w obrębie terenów o symbolach: 6A-MNII, 7A-MNII, 4A-MNUI, od 4A-MNUII do 6A-MNUII, 8A-MNUII, 1A-PU, 1A-MNI, 2A-MNI, 15A-MNUII, 14A-MNUII, 15A-MNII, 2A-IT, 3A-IT, od 1B-MNII do 3B-MNII, 7B-MNII, 2B-UI, 1B-ZPU, 1B-MNUII, 2B-MNUII, 5B-MNII, 1B-MNI, 2B-MNI, 1B-RM, 3B-MNUII, 3B-RII.
  - 5) W obrębie terenów objętych planem na załącznikach o numerach: 3, 4, 5, 6 obowiązuje:
    - 1) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych.
    - 2) nakaz utrzymania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

## **Rozdział 5**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 8**

1. Na rysunku planu wskazano granice strefy ograniczeń od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w obrębie, którego zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Na rysunku planu, obejmującym załącznik nr 1 i 4 wskazano granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości do 50 m od granic cmentarza w obrębie której obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących

- artykuły żywności oraz ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych
3. Na rysunku planu, obejmującym załącznik nr 1 i 4 wskazano granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza, w obrębie której wszystkie budynki korzystające z wody wymagają podłączenia do sieci wodociągowej
  4. Na rysunku planu, obejmującym załącznik nr 2 wskazano granicę terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, na których ustala się zakaz realizacji zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
  5. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Lubliniec-Myszków nr 327.
  6. W zakresie ochrony środowiska wodnego ustala się:
    - 1) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, zanieczyszczenie wód podziemnych (np.: składowanie odpadów);
    - 2) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
    - 3) nakaz stosowania na terenie 1B-KS utwardzonych szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym w obszarze parkingów, placów oraz jezdni dróg.
  7. W granicach planu wskazano granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód, w obrębie której obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęcia wody.
  8. Na rysunku planu stanowiącym załączniki o numerach 3, 4, 5, 6 wskazano rurociąg produktowy relacji Boronów-Trzebinia wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 12 m (po 6 m od osi rurociągu) a także linię światłowodową.
  9. Wszelkie inwestycje w obrębie strefy bezpieczeństwa należy realizować zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych jakie powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U z 2023 r. poz. 1707 ).
  10. W przypadku realizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz wież telekomunikacyjnych należy je sytuować w stosunku do osi rurociągu w odległości nie mniejszej od ich wysokości, powiększonej dodatkowo o 6 m.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji**

#### **§ 9**

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez określony w planie system dróg publicznych o symbolach: 1A-KDG, 1F-KDG, 1B-KDZ, 1C-KDZ, od 1A-KDL do 6A-KDL, 1C-KDL, 1D-KDL, od 1A-KDD do 15A-KDD, 1B-KDD, od 1C-KDD do 3C-KDD, 1E-KDD, 2E-KDD.
2. Klasyfikacja dróg.
  - 1) Tereny drogi publicznej klasy głównej o symbolach: : 1A-KDG, 1F-KDG.
    - a) Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- b) Przeznaczenie uzupełniające:
  - zieleni urządzona,
  - sieci infrastruktury technicznej,
  - urządzenia ochrony przed hałasem;
  - zatoki autobusowe, przystanki komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe.
- 2) Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej o symbolach: 1B-KDZ, 1C-KDZ;
  - a) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) Przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - sieci infrastruktury technicznej,
    - ciągi piesze, rowerowe,
    - urządzenia ochrony przed hałasem,
    - miejsca, parkingowe,
    - zatoki autobusowe, przystanki komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe.
- 3) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej o symbolach: od 1A-KDL do 6A-KDL, 1C-KDL, 1D-KDL.
  - a) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) Przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - sieci infrastruktury technicznej,
    - ciągi piesze, rowerowe,
    - miejsca, parkingowe,
    - zatoki autobusowe, przystanki komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe.
- 4) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: od 1A-KDD do 15A-KDD, 1B-KDD, od 1C-KDD do 3C-KDD, 1E-KDD, 2E-KDD.
  - a) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) Przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - sieci infrastruktury technicznej,
    - ciągi piesze, rowerowe,
    - miejsca, parkingowe,
    - zatoki autobusowe, przystanki komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe.
- 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2 pkt.: 1-4:
  - 1) dopuszcza się realizację wszelkich robót związanych z budową i modernizacją dróg,
  - 2) sposób powiązania z innymi drogami oraz warunki stosowania zjazdów z dróg publicznych winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 645 z późn.zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).
- 4. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1A-KDW do 17A-KDW, od 1B-KDW do 7B-KDW, od 1C-KDW do 9C-KDW, od 1D-KDW do 7D-KDW, od 1E-KDW do 8E-KDW, 1F-KDW, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. W obrębie terenów wymienionych w ust. 4 dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, chodniki;

- b) zielen urządzoną, obiekty małej architektury;
  - c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
  - d) ścieżki rowerowe.
6. Dopuszczone w planie drogi wewnętrzne w granicach poszczególnych terenów nie wymienione w ust. 4 należy projektować jako drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m.
  7. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczanej do realizacji w obrębie terenów, o których mowa w ust. 2 i 4 – 5 m, z zastrzeżeniem ust. 8.
  8. Maksymalna wysokość słupów linii elektroenergetycznych, teletechnicznych, słupów oświetlenia ulicznego – 18 m.

## **§ 10**

1. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi z uwzględnieniem ust. 2, lecz nie mniejszej niż:
  - 1) 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) 2 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej oraz w obrębie obszarów produkcji rolnej: 1A-RP;
  - 3) 1 miejsce na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym;
  - 4) dla obiektów produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, przetwórstwa rolno-spożywczego, rzemieślniczych, magazynowych, składowych, związanych z obsługą pojazdów – 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
  - 5) dla obiektów usługowych:
    - a) handlowych – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) kultury, obiektów kultu religijnego – 1 miejsce na 20 użytkowników,
    - c) administracji – 1 miejsce na 10 pracowników,
    - d) sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 użytkowników,
    - e) szkół, przedszkoli – 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
    - f) przychodni zdrowia – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) barów, restauracji – 1 miejsce na 5 miejsc konsumenckich,
    - h) biur – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla obiektów usługowych nie wymienionych w pkt 4 i 5 - jedno miejsce parkingowe na trzech zatrudnionych.
2. W ramach miejsc wymienionych w ust. 1 pkt 3-6 wymagane jest uwzględnienie miejsc parkingowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
  - 4) 5 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 7**

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

## **§ 11**

1. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów realizację sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem ustaleń planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:



- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do istniejących bądź nowo – realizowanych odcinków sieci średniego lub niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych;
  - 3) dopuszcza się przebudowy sieci napowietrznych na linie kablowe;
  - 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 7.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie ze zbiorczej sieci wodociągowej;
  - 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowo projektowanego zainwestowania;
  - 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej
  - 4) dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć przy spełnieniu wymogów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz 1225).
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do zbiorczej oczyszczalni ścieków;
  - 2) na terenach nieobjętych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
    - a) do czasu jej realizacji zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
    - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych
  - 3) na terenach produkcyjno - usługowych dopuszcza się realizację lokalnych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez podłączenie do sieci istniejących bądź nowo – budowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia realizowanych dla potrzeb funkcji określonych w planie;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:  
ogrzewanie budynków z zastosowaniem indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.
8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
  - b) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2022 r. poz. 1225)
9. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresie łączności publicznej.
10. W zakresie gospodarki odpadami:
11. postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie - ustawą z dnia 12 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 1587 z późn.zm.) oraz ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie (t. j. Dz.U z 2023 r. poz. 1469 z późn.zm.)
12. w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się realizacji obiektów służących zbiórce i przetwarzaniu odpadów z zastrzeżeniem § 20 pkt 5 lit. a.

**Rozdział 8**  
**Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 12**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: **1A-MNI, 2A-MNI, od 1A-MNII do 22A- MNII; 1B-MNI, 2B-MNI, od 1B-MNII do 7B-MNII, 1C-MNII, 2C-MNII, od 1D-MNII do 6D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b.
- 3) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:
  - a) robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z uwzględnieniem parametrów wskazanych w pkt 6;
  - b) robót budowlanych dotyczących istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
  - c) robót budowlanych związanych z istniejącymi obiektami o funkcji rolniczej z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a.
- 4) Zakazuje się realizacji:
  - a) realizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych;
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) garaży zbiorowych;
  - d) budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.
- 5) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) parkingów, garaży z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c;
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
  - e) obiektów pomocniczych, budynków gospodarczych, altan, wiat,
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy;
    - na terenach MNI– 0,6;
    - na terenach MNII – 0,8;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNI – 30%;
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNII – 40%;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNI – 60% z zastrzeżeniem tiret trzecie;
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNII – 40% z zastrzeżeniem tiret trzecie;
    - na terenach o symbolach: od 2A-MNII do 7A-MNII, 1B-MNII, 2B-MNII, 3B-MNII, 5B-MNII, 2B-MNI, od 3D-MNII do 5D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII – 50%
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne - budynki mieszkalne i usługowe;
    - 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna - obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

- 5 m – obiekty małej architektury;
- 18 m obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
- f) geometria dachów z zastrzeżeniem wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6: dachy płaskie lub spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30<sup>0</sup> w obiektach gospodarczych garażach oraz wiatach.
- 7) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków usługowych realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, a także budynków pomocniczych, budynków gospodarczych, nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNI oraz o symbolach: od 2A-MNII do 7A-MNII, 1B-MNII, 2B-MNII, 3B-MNII, 5B-MNII, od 3D-MNII do 5D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII wynosi 800 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 20 m;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNII i nie wymienionych w lit. a wynosi 600 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 17 m;
  - c) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45<sup>0</sup> do - 45<sup>0</sup>.
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową w obrębie terenów zawierających oznaczenie MNI, MNII- tak jak powierzchnia określona dla poszczególnych terenów w pkt 8 lit. a oraz lit. b.

### § 13

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolach: **1A-MNUI do 9A-MNUI; od 1A-MNUII do 29A-MNUII; od 1B-MNUII do 3B-MNUII, od 1C-MNUII do 13C-MNUII, od 1D-MNUII do 3D-MNUII, 1E-MNUII, 1F-MNUI, 2F-MNUI.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b;
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego na terenie 1A-MNUII obiekty związanych z obsługą pojazdów, baza transportowa.
- 2) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:
  - a) robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z uwzględnieniem parametrów wskazanych w pkt 6;
  - b) robót budowlanych związanych z istniejącymi obiektami o funkcji rolniczej z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
  - c) robót budowlanych związanych z istniejącymi obiektami z zakresu rzemiosła obejmującego działalność wytwórczą z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
  - d) robót budowlanych dotyczących istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
- 4) Zakazuje się realizacji:
  - a) nowych i rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych;
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

- 5) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) parkingów, garaży;
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
  - e) obiektów pomocniczych, budynków gospodarczych, altan, wiat.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy;
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUI - 0,6;
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUII – 0,9;
  - b) minimalna intensywność zabudowy- 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUI – 30 %;
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUII – 45 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUI oraz 1A-MNUII, 2A-MNUII, 5A-MNUII, 6A-MNUII, 8A-MNUII, 14A-MNUII, 15A-MNUII, 24A-MNUII, 1B-MNUII, 2B-MNUII, 3B-MNUII, 2C-MNUII, 1D-MNUII do 3D-MNUII – 50%
    - na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUII nie wymienionych w tirecie pierwsze – 35%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne - budynki mieszkalne i usługowe;
    - 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna - obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty;
    - 5 m – obiekty małej architektury;
    - 18 m obiekty budowlane nie wymienione w tirecie pierwsze, drugie i trzecie;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30<sup>0</sup> w obiektach gospodarczych garażach oraz wiatach.
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 7) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków pomocniczych, budynków gospodarczych, nie może przekroczyć:
  - a) na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUI - 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUII – 22 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUI oraz terenach o symbolach: 1A-MNUII, 2A-MNUII, 5A-MNUII, 6A-MNUII, 8A-MNUII, 14A-MNUII, 15A-MNUII, 24A-MNUII, 1B-MNUII, 2B-MNUII, 3B-MNUII, 2C-MNUII, 1D-MNUII do 3D-MNUII wynosi 800 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 20 m;
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku

scalania i podziału nieruchomości na terenach o symbolach zawierających oznaczenie MNUII i nie wymienionych w lit. a wynosi 600 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 18 m;

- c) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od + 45° do - 45°.
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową w obrębie terenów zawierających oznaczenie MNUI, MNUII- tak jak powierzchnia określona dla poszczególnych terenów w pkt 8 lit. a oraz lit. b.

## § 14

Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu **1C-MU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3.
- 2) Teren 1C-MU znajduje się w strefie „B1” – ochrony historycznego zespołu budowlanego, obejmującego zespół pofolwarczny w Babienicy, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.8.
- 3) Zakazuje realizacji:
  - a) usług uciążliwych;
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) parkingów, garaży;
  - c) dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
  - e) obiektów pomocniczych, budynków gospodarczych, altan, wiat.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
  - b) minimalna intensywność zabudowy- 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 40 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej –10%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m - budynki mieszkalne i usługowe;
    - 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna - obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże;
    - 5 m - obiekty małej architektury – 5 m;
    - 12 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - g) geometria dachów: dachy o połaciach symetrycznych, dwuspadowe lub wielospadowe powstałe w wyniku przenikania się dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków pomocniczych, budynków gospodarczych, nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku

scalania i podziału nieruchomości wynosi 600 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 18 m;

- b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45° do - 45°.
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenie 1C-MU z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową- 600 m<sup>2</sup>.

## § 15

Tereny zabudowy usługowej o symbolach: **od 1A-UI do 5A-UI, od 1B-UI do 3B-UI, od 1C-UI do 4C-UI.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego na terenie 3A-UI możliwość realizacji wszelkich robót budowlanych związanych z istniejącym zakładem masarskim, a także możliwość realizacji magazynów chłodniczych;
- 3) W ramach przeznaczenia podstawowego na terenie 5A-UI możliwość realizacji magazynów chłodniczych.
- 4) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mieszkania wbudowane w budynki usługowe, obejmujące nie więcej niż 45 % powierzchni użytkowej budynku;
  - b) obiekty rzemiosła obejmującego działalność wytwórczą za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - c) obiekty magazynowe z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
  - d) obiekty związane z obsługą pojazdów za wyjątkiem obszaru 3B-UI i z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a, b i d.
- 5) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację wszelkich robót budowlanych związanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z uwzględnieniem parametrów wymienionych w pkt 9.
- 6) Dla budynku o wartościach kulturowych położonego w obrębie terenu 3B-UI obowiązują ustalenia zawarte odpowiednio w § 6 ust. 4.
- 7) Zakazuje realizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
  - b) na terenach: 1A-UI, 4A-UI, 2B-UI oprócz wymogu lit. a zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - d) stacji paliw, lakierni samochodowych, stacji demontażu pojazdów.
- 8) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) parkingów, garaży,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - e) obiektów pomocniczych, budynków gospodarczych, altan, wiat.
- 9) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 55% z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 2B-UI – 40 %;

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach: 1A-UI, 3B-UI, 5A-UI – 35 %;
    - na terenie: 2B-UI – 50%;
    - na terenie: 4A-UI – 40%;
    - na terenie 3A-UI – 5%;
    - na terenach nie wymienionych w tiret pierwsze, drugie i trzecie – 10 %;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m - budynki usługowe;
    - 8 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna - obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, obiekty magazynowe, magazyny chłodnicze;
    - 5 m - obiekty małej architektury;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - g) geometria dachów – dachy płaskie, dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) na terenie 3B-UI- dachy płaskie;
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 10) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków wymienionych w pkt 4 lit. b-d oraz budynków pomocniczych, budynków gospodarczych, nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 11) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek 20 m;
  - 3) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45<sup>0</sup> do - 45<sup>0</sup>.
- 12) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, rzemiosła obejmującego działalność wytwórczą, obiektów magazynowych – 1000 m<sup>2</sup>.

## § 16

Teren usług publicznych o symbolu: **1C-UP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty usług administracji, a także obiekty straży pożarnej, policji.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług handlu, gastronomii, rzemiosła.
- 3) Zakazuje realizacji:
  - a) usług z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) parkingów, garaży,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - e) obiektów rekreacji takich jak: amfiteatry, muszle koncertowe;
  - f) obiektów pomocniczych.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12m - budynki usługowe;
    - 8 m - obiekty pomocnicze, garaże,
    - 5 m – obiekty małej architektury;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków usług realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, a także budynków pomocniczych nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 800 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 20 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20<sup>0</sup> do - 20<sup>0</sup>.

## § 17

Teren usług oświaty o symbolu: **1A-UO**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty usług oświaty.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty sportu i rekreacji;
  - b) obiekty usług kultury.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) parkingów, garaży,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych,
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - e) obiektów pomocniczych.
- 4) Ustala się możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji funkcji podstawowej i uzupełniającej.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m - budynki usług oświaty;
    - 20 m – budynki usług sportu i rekreacji
    - 6 m - obiekty pomocnicze, garaże,
    - 5 m – obiekty małej architektury;



- 18m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte;
  - a) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - b) nieprzekraczalna lina zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków pomocniczych, budynków sportu i rekreacji, kultury nie może przekroczyć 25 % powierzchni działki budowlanej.
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 25 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45<sup>0</sup> do - 45<sup>0</sup>.

## § 18

Tereny obiektów związanych z kultem religijnym o symbolach: **1C-UK, 1D-UK.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego, domy zakonne, plebanie, obiekty administracji kościelnej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług z zakresu oświaty, opieki społecznej, kultury.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) parkingów, garaży,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych,
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - e) obiektów pomocniczych.
- 4) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 2.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy –1,5;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 55%;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
    - na terenie 1D-UK - 15 % powierzchni działki budowlanej;
    - na terenie 1C-UK – 2%;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa § 6 ust. 2:
    - 22 m – budynki na terenie 1D-UK z zastrzeżeniem tiret trzecie;
    - 8 m- budynki na terenie 1C-UK z zastrzeżeniem tiret trzecie;
    - 6 m –obiekty pomocnicze, garaże;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - f) geometria dachów z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust.2: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, a także dachy kopułowe, wieżowe;
  - g) nieprzekraczalna lina zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, a także budynków pomocniczych, nie może przekroczyć 22 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 500 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 18 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45° do - 45°.

## § 19

Tereny usług sportu i rekreacji o symbolach: **1A-US, 2A-US.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty usług handlu, gastronomii, rzemiosła, a także administracji;
  - b) lokale usługowe z zakresu usług wymienionych w lit. a wbudowane w budynki sportu i rekreacji.
- 3) Zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1A-US za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) parkingów, garaży,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych,
  - d) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
  - e) obiektów pomocniczych, altan, wiat.
- 5) Ustala się możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne służące realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 15 m – obiekty sportu i rekreacji;
    - 6 m – obiekty pomocnicze, garaże;
    - 5 m – obiekty małej architektury;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, a także dachy kolebkowe, kopułowe;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 7) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy obiektów usługowych wymienionych w pkt 2 lit. a, a także budynków pomocniczych nie może przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 25 m;
- b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20<sup>0</sup> do - 20<sup>0</sup>.

## § 20

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej o symbolach: **od 1A-PU do 4A-PU, 1B-PU, 2B-PU, 1C-PU, 1D-PU.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny, obiekty usług: logistyki, związanych obsługą pojazdów, handlu, rzemiosła, a także obiekty biurowe, administracyjne, z zastrzeżeniem pkt 4.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług gastronomii.
- 3) Na terenie położonym w obrębie strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte § 6 ust. 10.
- 4) Zakazuje się:
  - a) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
  - c) realizacji stacji paliw.
- 5) Dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów dla potrzeb przetwarzania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na terenach: od 1A-PU do 4A-PU, 1B-PU, 2B-PU, 1C-PU, 1D-PU, za wyjątkiem ich termicznego przekształcania;
  - b) sieci infrastruktury technicznej;
  - c) parkingów, garaży;
  - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych;
  - e) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej
  - f) obiektów małej architektury;
  - g) obiektów pomocniczych;
  - h) urządzeń ochrony przed hałasem.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %, z zastrzeżeniem lit. d;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach o symbolach:
    - 1A-PU, 4A-PU, 1C-PU, 1D-PU – 40 %;
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, z zastrzeżeniem lit. f i g
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach:
    - 1A-PU, 1C-PU, 1D-PU – 35%;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 15 m – budynki;
    - 5 m - obiekty małej architektury;
    - 20 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze i drugie;
  - h) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, a także dachy kolebkowe;

- h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 7) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, a także budynków pomocniczych nie może przekroczyć na terenach 1A-PU, 4A-PU, 1C-PU, 1D-PU – 20%, a na pozostałych terenach 30%.
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 25 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45 do - 45<sup>0</sup>.
- 9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z przeznaczeniem pod realizację: obiektów produkcyjnych, usługowych, baz, składów, magazynów – 1000 m<sup>2</sup>.

## § 21

Teren zieleni urządzonej o symbolu: **1A-ZP**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: park.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty kultu religijnego.
- 3) Dla obiektu objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 2.
- 4) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych;
  - c) obiektów małej architektury niestanowiących obiektów kultu religijnego; parkingów.
- 5) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 5 m - obiekty kultu religijnego, obiekty małej architektury;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 20 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 3 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20<sup>0</sup> do - 20<sup>0</sup>.

## § 22

Teren zieleni urządzonej z możliwością realizacji usług o symbolu: **1B-ZPU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług handlu, gastronomii, kultury, administracji, a także obiekty sportu i rekreacji.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;

- b) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) parkingów, obiektów pomocniczych;
  - e) garaży wbudowanych w obiekty usługowe.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m – budynki z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;
    - 6 m – obiekty pomocnicze, garaże;
    - 5 m - obiekty małej architektury;
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze, drugie i trzecie;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy budynków realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, a także budynków pomocniczych nie może przekroczyć 15 % powierzchni działki budowlanej.
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 300 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 18 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45° do - 45°.

### § 23

Tereny zieleni izolacyjnej o symbolach: **od 1A-ZI do 4A-ZI.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
- 2) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) dróg wewnętrznych, dojazdów,
- 3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – 80%;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 2 – 18 m;
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 25 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 5 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45° do - 45°.

### § 24

Tereny lasów o symbolach: **od 1A-ZL do 5A-ZL, od 1B-ZL do 3B-ZL, 1C-ZL, 1D-ZL, 2D-ZL, od 1E-ZL do 23E- ZL, od 1F-ZL do 3F-ZL.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy.

- 2) Zasady zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie – ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1356 z późn.zm.).

## § 25

Teren cmentarza o symbolach: **1D-ZC**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz wraz z obiektami związanymi z jego funkcjonowaniem takimi jak: kaplice, kościoły, domy przedpogrzebowe.
- 2) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc parkingowych, dojazdów, dróg wewnętrznych,
  - c) ciągów pieszych i pieszo -jezdnych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) obiekty zaplecza administracyjno-gospodarczego.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 5 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 5 m – obiekty małej architektury;
    - 18 m obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;
  - f) geometria dachów: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 25 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45<sup>0</sup> do - 45<sup>0</sup>.

## § 26

Tereny trwałych użytków zielonych o symbolach: od 1A-RN do 15A-RN, od 1B-RN do 5B-RN, od 1C-RN do 3C-RN, od 1D-RN do 6D-RN, od 1E-RN do 10E-RN, 1F-RN.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska.
- 2) Na terenach położonych w obrębie strefy ochrony archeologicznej ustalenia zawarte § 6 ust. 10.
- 3) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;
  - b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a);
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
  - e) stawy rybne i zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa;
  - f) zadrzewnia śródpolne;

- 4) Zakazuje się;
- a) realizacji budynków;
  - b) usuwania zadrzewień jeśli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych oraz realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych dopuszczonych planem;
  - d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji obiektów wymienionych w pkt 3 lit a-d.
  - e) Maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 3- 18 m.

### § 27

Tereny rolnicze o symbolach: od 1A-RI do 3A-RI, od 1B-RI do 3B-RI, od 1B-RII do 3B-RII, od 1C-RI do 3C-RI, od 1D-RI do 3D-RI, od 1E-RI do 8E-RI, od 1F-RI do 3F-RI

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny gruntów ornych oraz upraw.
- 2) Na terenach położonych w obrębie stref ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte § 6 ust. 10.
- 3) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;
  - b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a;
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, przeciwsuwiskowej;
  - d) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - e) stawy rybne i zbiorniki wodne;
  - f) zadrzewnia śródpolne.
- 4) Zakazuje się:
  - a) realizacji budynków;
  - b) usuwania zadrzewień na terenach: od 1A-RI do 3A-RI, 2B-RI, 1C-RI, od 1D-RI do 3D-RI, od 1E-RI do 8E-RI, 1F-RI, 2F-RI jeśli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych oraz realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych dopuszczonych planem;
  - d) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a-e.
  - e) Maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 3- 18 m.

### § 28

Tereny rolnicze o symbolach: od 1A-RII do 8A-RII, od 1B-RII , 2B-RII, 1C-RII.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: grunty orne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa;
  - b) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego, zabudowa związana z działalnością rolniczą nie wymieniona w lit. a za wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt

gospodarskich, stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

- 3) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;
  - b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a;
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) stawy rybne i zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa;
  - e) zadrzewnia śródpolne;
  - f) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - g) place, miejsca do parkowania, garaże dla potrzeb funkcji rolniczej wymienionej w pkt 2.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,002;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 20 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m – sieci infrastruktury technicznej;
    - 12 m – obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

## § 29

Tereny rolnicze o symbolach: **3B-RII, 2C-RII.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: uprawy ogrodnicze, sady.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty budowlane wchodzące w skład gospodarstw ogrodniczych, sadowniczych.
- 3) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;
  - b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a;
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) zadrzewnia śródpolne;
  - e) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - f) place, miejsca do parkowania, garaże dla potrzeb funkcji rolniczej wymienionej w pkt 2.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,002;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 20 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m – sieci infrastruktury technicznej;
    - 12 m – obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;



- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

### § 30

Tereny zabudowy zagrodowej o symbolach: **od 1A-RM do 5A-RM, od 1B-RM do 3B-RM, od 1C-RM do 5C-RM, 1D-RM, od 1E-RM do 8E-RM.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; obiekty magazynowe dla potrzeb funkcji rolniczej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty dla potrzeb agroturystyki.
- 3) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;
  - b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a;
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) stawy rybne i zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa;
  - e) zadrzewnia śródpolne;
  - f) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - g) place, miejsca do parkowania, garaże dla potrzeb funkcji rolniczej.
- 4) Zakazuje się realizacji
  - a) obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt gospodarskich w liczbie przekraczającej 20 DJP;
  - b) dla terenów o symbolach: 1A-RM, 5A-RM, 1D-RM, od 1E-RM do 8E-RM obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji obiektów wymienionych w pkt 3 lit. a-c.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 40 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie 4C-RM - 10 % a na pozostałych terenach 40 %;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 18 m – sieci infrastruktury technicznej;
    - 10 m – budynki mieszkalne wchodzące w skład zabudowy zagrodowej;
    - 12 m – obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze i drugie;
  - f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

### § 31

Teren produkcji rolnej o symbolu: **1A-RP.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, obiekty magazynowe dla potrzeb funkcji rolniczej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych.
- 3) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 4.
- 4) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców gminy;

- b) remonty, przebudowy istniejących sieci nie wymienionych w lit. a;
  - c) obiekty i urządzenia dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) stawy rybne i zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa;
  - e) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - f) place, miejsca do parkowania, garaże dla potrzeb funkcji rolniczej.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 40 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m – budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych.
    - 18 m – obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;
  - f) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>;
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

### § 32

Tereny wód powierzchniowych o symbolach: **od 1A-WS do 4A-WS, 1C-WS, 2C-WS, 1D-WS, 2D-WS, 1E-WS.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe obejmujące istniejące cieki i zbiorniki wodne.
- 2) dopuszcza się:
  - a) zieleni stanowiącą biologiczną obudowę zbiorników,
  - b) urządzenia wodne związane z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz dla celów sportu i rekreacji z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2;
  - c) realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów mostowych, przepustów.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 18 m – sieci infrastruktury technicznej;
  - 5 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze.

### § 33

Tereny infrastruktury technicznej o symbolach: **od 1A-IT do 4A-IT, 1B-IT, 1D-IT, 1E-IT.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury technicznej.
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej;
  - b) dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, placów do ruchu pojazdów;
  - c) obiektów pomocniczych;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80 %;
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 5 % powierzchni działki;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 12 m – budynki
  - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;

- e) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 9 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontów działek 3 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +45° do - 45°.

### § 34

Teren parkingu o symbolu: **1A-KP**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: parking.
- 2) Na terenach położonych w obrębie strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte § 6 ust.10.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) zieleni urządzonej;
  - d) ciągów pieszych, rowerowych;
  - e) dojazdów, dróg wewnętrznych.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m.

### § 35.

Teren obsługi komunikacji o symbolu: **1B-KS.**

- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty związane z obsługą pojazdów.
- 2) Dla obiektu objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.2.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług handlu, gastronomii, administracji.
- 4) Dopuszcza się:
  - a) sieci infrastruktury technicznej;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) zieleni urządzonej;
  - d) drogi wewnętrzne;
  - e) ciągi piesze, rowerowe;
  - f) obiekty pomocnicze.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m – budynki
    - 18 m - obiekty budowlane nie wymienione w tiret pierwsze;
  - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;

- f) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do  $45^{\circ}$ .
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi  $500 \text{ m}^2$  przy minimalnej szerokości frontów działek 18 m;
  - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od  $+45^{\circ}$  do  $-45^{\circ}$ .

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości**

#### **§ 36**

1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami: 1A-MNI, 2A-MNI, od 1A-MNII do 22A-MNII; 1B-MNI, 2B-MNI, od 1B-MNII do 7B-MNII, 1C-MNII, 2C-MNII, od 1D-MNII do 6D-MNII, od 1E-MNII do 14E-MNII, 1C-MU wynosi 10 %
2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 wysokość stawki procentowej wynosi 30%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 37**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Woźnik.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.