



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 listopada 2019 r.

Poz. 7753

UCHWAŁA NR 140/XIV/2019 RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU

z dnia 12 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I

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 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), **Rada Miejska w Kłobucku** uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I**, zwany dalej „planem” stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.

2. Uchwała dotyczy części obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr 175/XX/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna, zmienionej uchwałą Nr 193/XVIII/2012 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 8 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały

Nr 175/XX/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna, **za wyjątkiem** obszarów wyłączonych z niniejszej uchwały, oznaczonych i opisanych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około **247,15** ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu**.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) **rysunek planu** w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;

2) rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

a) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały,

b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

3. Celem planu jest:

- 1) aktywizacja gospodarcza gminy Kłobuck poprzez rozwój zabudowy usługowej w sąsiedztwie węzła planowanej autostrady A1;
- 2) umożliwienie uzupełniania istniejącej oraz rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami na poziomie lokalnym w miejscowościach Lgota i Biała Dolna.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu inwestycji, który został ustalony w planie dla poszczególnych terenów;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone w planie jako jedyne lub przeważające dla terenu inwestycji na poszczególnych terenach, stanowiące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony w planie dla terenu inwestycji na poszczególnych terenach, przy czym może obejmować maksymalnie do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, przy czym linie te nie dotyczą lokalizacji: obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, altan, wiat oraz budowli takich jak: obiekty liniowe, mosty, estakady, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, konstrukcje oporowe, sieci uzbrojenia terenu, pomniki; przy czym w przypadku budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy wyznacza zasięg obszarowy, poza który nie można sytuować nowych budynków bądź rozbudowywać budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części, za wyjątkiem: wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wejść, warstw termoizolacji, zewnętrznych części budynku stanowiących urządzenia infrastruktury technicznej, urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu, do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku, na przykład: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni balkonów i innych elementów budynku niewydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
 - d) powierzchni zajmowanej przez zewnętrzne obiekty pomocnicze, na przykład: szklarnie, altany, szopy, przybudówki;
- 9) **wskazniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

- 11) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynków: całkowitą wysokość budynku od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku, na przykład: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych; przy czym od ustalonej dla poszczególnych terenów maksymalnej wysokości zabudowy dopuszcza się zgodnie z ustaleniami planu odstępstwa dotyczące lokalizacji:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (włnostojących masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej),
 - b) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynków wyrażoną w metrach, mierzoną stosownie do 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 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);
- 17) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami i hałasem lub maskujących, stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową;
- 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 0 ° do 12°;
- 20) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych - w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Ustala się następujące **tereny** o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i numerami:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
- 3) Tereny zabudowy usługowej – **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 4) Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej – **1UC/U, 2UC/U, 3UC/U, 4UC/U**;
- 5) Tereny zieleni izolacyjnej – **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI**;

- 6) Tereny rolnicze – **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**;
- 7) Tereny do zalesienia – **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL, 13RL, 14RL, 15RL, 16RL**;
- 8) Tereny lasów – **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL**;
- 9) Teren dróg publicznych – autostrada – **KDA**;
- 10) Teren dróg publicznych – droga główna – **KDG**;
- 11) Tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze – **1KDZ1, 2KDZ1, 3KDZ1, 1KDZ2, 2KDZ2, 3KDZ2**;
- 12) Tereny dróg publicznych – drogi lokalne – **1KDL1, 2KDL1, 3KDL1, 4KDL1, 5KDL1, 6KDL1, 7KDL1, 8KDL1, 1KDL2, 2KDL2, 3KDL2**;
- 13) Teren dróg publicznych – droga dojazdowa – **KDD**.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem - etap I;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) symbole cyfrowe - numery, wyróżniające poszczególne tereny o różnych zasadach zagospodarowania, o tym samym przeznaczeniu terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) strefa ochrony archeologicznej.

3. Na rysunku planu występują następujące graficzne oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych, niestanowiące ustaleń planu:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierchowisko” – obszar A, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko (Dz. U. Woj. Śląskiego nr 227 poz. 4585, z późn. zm.);
- 3) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierchowisko” – obszar B, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko (Dz. U. Woj. Śląskiego nr 227 poz. 4585, z późn. zm.);
- 4) granica złoża kruszywa naturalnego "Łgota 2";
- 5) granica strefy zagrożeń o zasięgu 60 m od krawędzi jezdni autostrady A1, zgodnie z ostateczną decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 8 grudnia 2003r. nr RR-AG.III/JL/53441/1-3/03 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A1 na odcinku od węzła „Rzasa” (bez węzła km 419+650,00) do węzła „Woźniki” (z węzłem km 459+200,00);
- 6) granica strefy uciążliwości akustycznej o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni autostrady A1, zgodnie z ostateczną decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 8 grudnia 2003r. nr RR-AG.III/JL/53441/1-3/03 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A1 na odcinku od węzła „Rzasa” (bez węzła km 419+650,00) do węzła „Woźniki” (z węzłem km 459+200,00);
- 7) strefa bezpieczeństwa od podziemnego rurociągu paliwowego DN250 relacji Kolużki – Boronów.

4. Na rysunku planu występują pozostałe graficzne oznaczenia informacyjne, niestanowiące ustaleń planu:

- 1) granica udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 326 – Częstochowa E;
- 2) granica udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 325 – Częstochowa W;

- 3) pas ochronny od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN (110kV) i SN (15kV);
- 4) zasięg obszaru prognozowanego oddziaływania akustycznego autostrady A1 na tereny zabudowy mieszkaniowej MN i usługowej U ($L_{Aeq,D}$ 60dB);
- 5) izofona LDWN 65dB hałasu od drogi krajowej nr 43;
- 6) izofona LN 60dB hałasu od drogi krajowej nr 43;
- 7) proponowany wiadukt drogowy;
- 8) elementy projektowanej autostrady A1;
- 9) granica administracyjna Gminy Kłobuck.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do ustalania:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6. Zasady zagospodarowania terenów, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się możliwość realizacji robót budowlanych, w tym budowy budynków, w terenach inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami planu.

2. Na terenach z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się minimalne odległości sytuowania budynków lub ich części:

- 1) od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od strefy bezpieczeństwa od podziemnego rurociągu paliwowego DN250 relacji Kolużki-Boronów – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych:

- 1) dopuszcza się – niezależnie od pozostałych ustaleń planu – ich przebudowę, remont i odbudowę oraz rozbudowę w zakresie termomodernizacji lub wykonania zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się - niezależnie od maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej w planie - prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych, w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

4. Dopuszczenia, o których mowa w **ust. 3**, dotyczą także istniejących obiektów i urządzeń budowlanych sprzecznych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym oraz względem których wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, a także gabaryty są sprzeczne z ustalonymi w planie.

5. W odniesieniu do istniejących budynków gospodarczych i inwentarskich związanych z produkcją rolniczą, wchodzących w skład gospodarstw rolnych, ogrodniczych lub hodowlanych, a także istniejących obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego związanych z produkcją rolniczą i hodowlą zwierząt w istniejącej zabudowie zagrodowej, ustala się ich utrzymanie z dopuszczeniem robót budowlanych, na zasadach, o których mowa w **ust. 3** i **ust. 4**.

6. W pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, dopuszcza się – z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych (w tym ogrodzeń, placów postojowych, placów pod śmietniki), obiektów małej architektury, altan, sieci i obiektów infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, zjazdów, dojazdów, wiat, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) remonty, przebudowy i nadbudowy obiektów budowlanych lub ich części znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy przy utrzymaniu obrysu budynku, to jest bez możliwości dalszej rozbudowy budynku poza linię zabudowy, przy czym warunek utrzymania obrysu budynku nie dotyczy rozbudowy w zakresie wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, wejść, termomodernizacji lub wykonania zewnętrznych szybów windowych, klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych oraz zewnętrznych części budynku stanowiących urządzenia infrastruktury technicznej – lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) lokalizację ogrodzonego i zabezpieczonego przed działaniem czynników atmosferycznych miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) urządzenie utwardzonej części komunikacyjnej działki – miejsc parkingowych i dojazdów do budynków.

7. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodny z ustaleniami dla danego przeznaczenia terenu, w którym położony jest dany budynek.

8. Dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających parametru minimalnej powierzchni, o której mowa w **Rozdziale 3** w następujących przypadkach:

- 1) pod dojazdu piesze, dojazdy i place;
- 2) dla potrzeb infrastruktury technicznej – pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących;
- 4) w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności;
- 5) w celu regulacji granic.

9. Od strony dróg publicznych zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych - za wyjątkiem cokołów, podmurówek i słupków ogrodzeń - i ogrodzeń z blach.

10. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych.

11. Za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **1ZL – 19ZL**, **1RL – 16RL** dopuszcza się - z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu - lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

12. Dopuszcza się realizację dachów zielonych – zadarnionych.

13. Dopuszcza się na dachach płaskich realizację tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin.

14. Obowiązuje uwzględnienie ograniczeń w zakresie odległości lokalizacji obiektów budowlanych od sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami **§10**.

15. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

16. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla każdej działki wydzielonej w pierwszym i drugim rzędzie zabudowy ustala się nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla działek przylegających do terenów dróg publicznych lub terenów dróg wewnętrznych ustala się przedział kąta – zawartego pomiędzy granicami danej działki stycznymi z przynajmniej jedną drogą publiczną lub drogą wewnętrzną a granicą tej drogi – pomiędzy 60 stopni a 120 stopni;

- 3) ustala się następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontu działek nowo wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- dla terenów oznaczonych symbolami **1MN – 12MN** - minimalna powierzchnia: 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U – 3MN/U** - minimalna powierzchnia: 1100 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej, minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U** - minimalna powierzchnia: 1500 m² dla zabudowy usługowej, minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **3U, 4U** - minimalna powierzchnia: 2000 m² dla zabudowy usługowej, minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **1UC/U – 4UC/U**:
 - minimalna powierzchnia: 5000 m² dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przy minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 40 m,
 - minimalna powierzchnia: 2000 m² dla pozostałych obiektów handlowych, pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej, przy minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 40 m.

17. Ustalenia **ust. 16 pkt 2 i 3** nie dotyczą parametrów działek wyznaczanych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

18. Dla Terenów **1ZI – 7ZI** oraz Terenów dróg publicznych, ze względu na ich specyfikę odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

19. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Prowadzona działalność wynikająca z ustaleń planu na terenach oznaczonych symbolami **1U – 4U, 1UC/U – 4UC/U** nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska wykraczającego poza granicę nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny w zakresie norm emisyjnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych. Powyższe obciążenia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska i dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami i negatywnie oddziaływać na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na całym obszarze planu nakazuje się, aby przy lokalizacji dróg publicznych lub ich przebudowie, stosowane były rozwiązania techniczne gwarantujące na terenach podlegających ochronie akustycznej i sąsiadujących z tymi inwestycjami, zachowanie standardów jakości środowiska.

3. Na całym obszarze planu obowiązuje nakaz utrzymania standardów emisyjnych do środowiska przez obiekty budowlane na poziomach nieprzekraczających dopuszczalnych wartości, zgodnie z aktami wykonawczymi z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska.

4. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz zagospodarowania związanego ze składowaniem odpadów oraz magazynowaniem odpadów niebezpiecznych, za wyjątkiem tymczasowego magazynowania odpadów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, kwalifikowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska.

6. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- przedsięwzięć i instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi;

- 2) przedsięwzięć i instalacji do magazynowania ropy naftowej;
- 3) przedsięwzięć i instalacji związanych z wytwarzaniem środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych;
- 4) przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz chowem lub hodowlą ryb, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana lub może być wymagana;
- 5) składowisk i spalarni odpadów;
- 6) przedsięwzięć w zakresie usług zbierania lub przeładunku złomu oraz innych punktów zbierania odpadów metali;
- 7) przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami – za wyjątkiem:
 - a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - b) tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów.

7. Niezależnie od ustaleń zawartych w **ust. 4** i **ust. 6**, na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej, obiektów i urządzeń służących innym funkcjom publicznym o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów urządzeń infrastruktury i ciągów komunikacji, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

8. Na całym obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i ochrony wód:

- 1) nakazuje się przy lokalizacji obiektów budowlanych stosowanie zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych, ropopochodnych i innych szkodliwych dla wód podziemnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych ścieków opadowych;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
- 4) obowiązuje zbieranie i magazynowanie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 5) zakazuje się utwardzania lub niwelacji terenu z wykorzystaniem odpadów niebezpiecznych, materiałów opadowych wytworzonych w procesach produkcji.

9. Wskazuje się tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym w przepisach odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN – 12MN** - zalicza się do terenów "pod zabudowę mieszkaniową";
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **1MN/U – 3MN/U** -zalicza się do terenów "pod zabudowę mieszkaniowo-usługową";
- 3) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

10. Na obszarze objętym planem znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego "Lgota 2", którego granice oznaczono na rysunku planu, w obrębie którego przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów na których występuje, zastosowanie mają nakazy, zakazy i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

11. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 326 - Częstochowa E, GZWP 325 - Częstochowa W, których granice oznaczono na rysunku planu, w obrębie których przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów na których występują, zastosowanie mają regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarowaniu wodami, w szczególności z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy Prawo wodne.

12. W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko” – obszar B, której granice oznaczono na rysunku planu, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów na których występuje, zastosowanie mają nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo wodne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Określa się do ochrony na podstawie przepisów odrębnych i oznacza na rysunku planu stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, występujące w granicy obszaru objętego planem – Biała Dolna (AZP 85-48; nr stanowiska w miejscowości: 7) - kultura łużycka, funkcja nieokreślona.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej wyznaczoną rysunku planu, ze względu na występowanie:

- 1) stanowiska archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1**;
- 2) stanowisk archeologicznych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem:
 - a) Biała Dolna (AZP 85-48; nr stanowiska w miejscowości: 8) - okres wpływów rzymskich, funkcja nieokreślona,
 - b) Biała Dolna (AZP 85-48; nr stanowiska w miejscowości: 11) - ślad osadnictwa, okres wpływów rzymskich, osada.

3. W odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1** oraz strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w **ust. 2**, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów na których występują, zastosowanie mają regulacje wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji

1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części, według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na 1 wydzielony lokal użytkowy,
 - b) hotele - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru na 30 pokoi,
 - c) pensjonaty, domy wypoczynkowe, obiekty zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego - 1 miejsce postojowe na 3 pokoje oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru na 30 pokoi, i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - e) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - f) obiekty drobnych usług - w tym handlu i drobnej produkcji o powierzchni użytkowej do 30 m² - 1 miejsce postojowe na każdy lokal użytkowy,
 - g) obiekty usług - w tym handlu i drobnej produkcji o powierzchni użytkowej powyżej 30 m² - 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej 1 miejsce postojowe na każdy lokal użytkowy,
 - h) hale targowe - 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu,
 - i) targowiska - 3 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni terenu bez wliczania powierzchni parkingu,
 - j) instytucje finansowe, biura, urzędy - 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2,
 - k) banki, poczty - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2,
 - l) warsztaty i myjnie samochodowe - 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko obsługi oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - m) obiekty usług oświaty, kultury, nauki, opieki społecznej i socjalnej - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - n) przychodnie i gabinety lekarskie - 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet, lecz nie mniej niż 2,

- o) obiekty gastronomii - 1,5 miejsc postojowych na 8 miejsc konsumpcyjnych oraz nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - p) obiekty usług sportu i rekreacji - 6 miejsc postojowych na 100 widzów oraz 4 miejsca postojowe dla autokarów na 1000 widzów,
 - q) hurtownie, składy, magazyny - 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce postojowe na 5 klientów, lecz nie mniej niż 2,
 - r) zakłady produkcyjne - 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2;
- 2) w ramach miejsc postojowych określonych w **pkt 1 lit. b – r** nakazuje się wyznaczenie co najmniej 1 stanowisko przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach ustawy Prawo o ruchu drogowym, lecz nie mniej niż określono w przepisach Ustawy o drogach publicznych, przy czym ustalenie to nie dotyczy obsługi parkingowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

2. Ustalenia, o których mowa w **ust. 1** mają zastosowanie w przypadku wykonania robót budowlanych polegających na budowie nowych budynków, rozbudowie lub nadbudowie budynków, lub zmianie sposobu użytkowania obiektu.

3. Ponad wymagania określone w **ust. 1** (poza bilansem), dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych jako pasy i zatoki postojowe na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDZ1, 2KDZ1, 3KDZ1, 1KDL1, 2KDL1, 3KDL1, 4KDL1, 5KDL1, 6KDL1, 7KDL1, 8KDL1, 1KDL2, 2KDL2, 3KDL2, KDD**.

4. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc postojowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolami: **1ZI – 7ZI, 1R – 5R, 1RL – 16RL, 1ZL – 19ZL, KDA, KDG, 2KDZ2, 3KDZ2**;
- 2) nakazuje się realizację miejsc postojowych naziemnych, jako urządzonych w budynku lub usytuowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem **pkt 3 i 4**;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako garaży podziemnych i parkingów podziemnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ1, 2KDZ1, 3KDZ1, 1KDL1, 2KDL1, 3KDL1, 4KDL1, 5KDL1, 6KDL1, 7KDL1, 8KDL1, 1KDL2, 2KDL2, 3KDL2, KDD**;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych w terenach oznaczonych symbolami: **3U, 4U, 1UC/U – 4UC/U**.

5. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych dróg publicznych:

- 1) **KDA** wraz z węzłem drogowym, zgodnie z rysunkiem planu, według zajętości terenu określonej w decyzji Wojewody Śląskiego z dnia 8 grudnia 2003r. nr RR-AG.III/JL/53441/1-3/03 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A1 na odcinku od węzła „Rzqsawa” (bez węzła km 419+650,00) do węzła „Woźniki” (z węzłem km 459+200,00);
- 2) **KDG** od 27 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **1KDZ1** – od 25 m do 128 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **2KDZ1** – od 25 m do 132 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **3KDZ1** – od 25 m do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) część pasa drogowego istniejącego odcinka drogi **1KDZ2** – od 12 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) część pasa drogowego istniejącego odcinka drogi **2KDZ2** – od 11,5 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) część pasa drogowego istniejącego odcinka drogi **3KDZ2** – od 11,5 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) **1KDL1** – od 12 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) **2KDL1** – od 12 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) **3KDL1** – od 12 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 12) **4KDL1** – od 12 m do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **5KDL1** – od 12 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) **6KDL1** – od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) **7KDL1** – od 15 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) **8KDL1** – od 12 m do 36 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) **1KDL2** – od 15 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) **2KDL2** – od 15 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) **3KDL2** – od 15 m do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) **KDD** – od 10 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W obrębie linii rozgraniczających Terenów dróg publicznych zakazuje się budowy ogrodzeń.

7. W obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, za zgodną z planem uznaje się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, dojazdów do działek budowlanych. Szerokość pasów drogowych tak wyznaczonych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych niebędących drogami pożarowymi nie może być mniejsza niż 5 m, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

8. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.

9. Zakazuje się realizacji zjazdów na autostradę (teren **KDA**) oraz drogę główną (teren **KDG**).

10. Ustala się następujące warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym - poprzez drogę dojazdową (teren **KDD**), drogi lokalne (tereny **KDL**), drogi zbiorcze (tereny **KDZ**) z nadrzędnym układem komunikacyjnym: drogą główną (teren **KDG**) oraz autostradą (teren **KDA**).

11. Ustala się nakaz zapewnienia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

12. Ustala się następujące warunki powiązań układu komunikacyjnego dotyczące skrzyżowań i klas dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo budowlane:

- 1) lokalizacja i budowa skrzyżowania dróg o symbolu **1KDZ1** i **2KDZ1** z drogą o symbolu **KDG** nastąpi z uwzględnieniem odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości między sąsiednimi skrzyżowaniami;
- 2) lokalizacja i budowa skrzyżowania dróg o symbolu **2KDZ1** i **3KDZ1** z drogą o symbolu **KDA** nastąpi z uwzględnieniem odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości między sąsiednimi skrzyżowaniami (węzłami);
- 3) lokalizacja i budowa skrzyżowania dróg o symbolu **2KDZ1** i **3KDZ1** z drogą o symbolu **KDA** nastąpi z uwzględnieniem odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie powiązania klas dróg.

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

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu systemów infrastruktury technicznej, w tym: sieci, urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych, przy czym usytuowanie tych systemów nie może naruszać przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się roboty budowlane polegające na budowie, przebudowie, remoncie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi oraz telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji zgodnie z ustaleniami **ust. 4**, **ust. 12**, **ust. 14** oraz przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska.

4. Obowiązuje uwzględnianie ograniczeń w zakresie budowy i rozbudowy obiektów budowlanych oraz w sposobie zagospodarowania terenów, położonych w sąsiedztwie i bezpośrednio przyległych do sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępem do infrastruktury zgodnie z normami i przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych ścieków opadowych.

6. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, lub w oparciu o indywidualne ujęcia z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

7. Ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem **ust. 9**.

8. Tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy należy uzbroić w sieci kanalizacji sanitarnej.

9. Dopuszcza się w terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z zapewnieniem możliwości okresowego wywozu nieczystości do stacji zlewnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

10. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenów nieutwardzonych należy odprowadzać do wód lub do ziemi, a także powierzchniowo - z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, zbiorników na wodę i urządzeń rozsączających, lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora poprzez retencję w miejscu;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów zanieczyszczonych i utwardzonych, przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, lub do kanalizacji należy podczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w budynkach, w oparciu o indywidualne lub grupowe sposoby ogrzewania i urządzeń grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) wykorzystanie w obiektach budowlanych źródeł ciepła, w oparciu o paliwa niskoemisyjne lub: energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (na przykład energia słoneczna, energia geotermalna), z zastrzeżeniem § 6 **ust. 19**;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru do pozyskiwania energii.

12. W zakresie zaopatrzenia budynków i budowli w energię elektryczną, ustala się zaspokojenie potrzeb energetycznych w oparciu o sieci elektroenergetyczne oraz odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ustaleń **ust. 11 pkt 3** oraz § 6 **ust. 19**.

13. W zakresie zaopatrzenia budynków i budowli w gaz, ustala się zaspokojenie potrzeb energetycznych w oparciu o sieci gazowe lub ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów łączności publicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolami: **1MN – 12MN, 1MN/U – 3MN/U, 1U, 2U, 1ZI – 7ZI, 4R**;
- 3) od ustalonej w **Rozdziale 3** w terenach maksymalnej wysokości zabudowy, dopuszcza się odstępstwa dotyczące możliwości lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w **pkt 1** oraz możliwości lokalizacji wolnostojących masztów łączności publicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej - z zastrzeżeniem **pkt 2** i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, na

zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązują zasady w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, ochrony środowiska, utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) nakazuje się gromadzenie odpadów komunalnych w przystosowanych na ten cel pojemnikach opróżnianych w systemie indywidualnym lub zbiorowym przez odpowiednie podmioty uprawnione przez gminę do ich odbioru.

16. Dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki geotermalnej.

17. W strefie bezpieczeństwa od podziemnego rurociągu paliwowego DN250 relacji Koluszki – Boronów, którą oznaczono na rysunku planu, przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów na których występuje, zastosowanie mają nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo budowlane.

18. Przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne WN (110kV) i SN (15kV), wzdłuż których na rysunku planu oznaczono pasy ochronne.

§ 11. Dopuszcza się wykorzystywanie w sposób dotychczasowy istniejących w danym terenie obiektów budowlanych, do czasu zagospodarowania terenów i obiektów zgodnie z planem.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy i gabaryty obiektów

§ 13. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) zabudowę zagrodową w rodzinnych gospodarstwach rolnych, tj. budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze i inwentarskie przeznaczone dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w rodzinnych gospodarstwach rolnych.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej z zakresu: usług sportu i rekreacji, turystyki i zakwaterowania turystycznego, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła usługowego i drobnej wytwórczości, gastronomii, opieki zdrowotnej, obsługi prawnej, finansowej i ubezpieczeniowej, obsługi projektowej, informatyki, działalności pocztowej i kurierskiej, edukacji, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości oraz funkcji biurowych i pozostałej działalności usługowej z zakresu drobnych usług np. naprawy artykułów użytku domowego, fryzjerstwa, krawiectwa;

- 2) budynków gospodarczych, garaży i wiat.

3. W granicach terenów 1MN – 12MN dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury, altan ogrodowych;
- 2) dojść pieszych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

4. W granicach terenów **1MN – 12MN** obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części terenu **2MN**, znajdującej się w zasięgu oznaczonej na rysunku planu granicy strefy uciążliwości akustycznej o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni autostrady A1;
- 3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana lub może być wymagana, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) stacji paliw;
- 5) zabudowy usługowej z zakresu konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych;
- 6) zabudowy usługowej z zakresu handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 7) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem **ust. 5**;
- 8) budynków inwentarskich w zabudowie zagrodowej związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w ilości powyżej 3 DJP, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 **ust. 6 pkt 4**.

5. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych jako obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1MN – 12MN**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 1 - 3**;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej z usługami lub zabudowy usługowej – 700 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny – 0,08;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 0,85;
- 7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 45% w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami;
- 8) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 45% w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej;
- 9) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 40% w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
- 10) wysokość zabudowy – maksymalnie 16 m;
- 11) wysokość budynków nie przekraczającą 3 kondygnacji nadziemnych - w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż:
 - a) 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych,
 - b) 12 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej,
 - c) 14 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich przeznaczonych dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w rodzinnych gospodarstwach rolnych;
- 12) wysokość budynków gospodarczych niewchodzących w skład zabudowy zagrodowej i garaży oraz wiat – maksymalnie 6 m;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicy działki budowlanej;

- 14) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe;
- 15) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu.

7. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni o charakterze izolacyjnym na obszarach zaplecza technicznego zabudowy usługowej od strony zabudowy mieszkaniowej.

8. W przypadku realizacji zabudowy zagrodowej ustala się obowiązek urządzenia zieleni o charakterze izolacyjnym od strony sąsiednich działek budowlanych.

§ 14. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę jednorodziną;
- 2) zabudowę usługową z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła usługowego i wytwórczości, usług konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych, gastronomii, opieki zdrowotnej, obsługi prawnej, finansowej i ubezpieczeniowej, obsługi projektowej, informatyki, działalności pocztowej i kurierskiej, edukacji, usług sportu i rekreacji, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości oraz funkcji biurowych i pozostałej działalności usługowej z zakresu drobnych usług np. naprawy artykułów użytku domowego, fryzjerstwa, krawiectwa.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, garaży, wiat, parkingów.

3. W granicach terenów **1MN/U – 3MN/U** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury, altan ogrodowych;
- 2) dojeżdżających pieszych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

4. W granicach terenów **1MN/U – 3MN/U** obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) stacji paliw, tartaków i stolarni;
- 4) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 5) zabudowy usługowej z zakresu handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 6) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem **ust. 5**.

5. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych jako obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1MN/U – 3MN/U**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 1 - 3**;

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy usługowej – 1000 m²;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny – 0,09;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 0,85;
- 6) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 40% w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami;
- 7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 30% w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 13 m;
- 9) wysokość budynków nie przekraczającą 3 kondygnacji nadziemnych - w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 12 m dla budynków usługowych;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – maksymalnie 6 m;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicy działki budowlanej;
- 12) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe;
- 13) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych oraz wielospadowych należy stosować materiały ceramiczne lub materiały o fakturze i barwie odpowiadającej pokryciu ceramicznemu.

7. Ustala się obowiązek urządzenia zieleni o charakterze izolacyjnym na obszarach zaplecza technicznego zabudowy usługowej od strony zabudowy mieszkaniowej.

§ 15. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami

1U, 2U, 3U, 4U, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę usługową;
- 2) uzupełniające pod budynki gospodarcze, garaże, wiaty, parkingi.

2. W granicach terenów **1U – 4U** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury, altan;
- 2) dojazdów i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) budynków parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych w terenach **3U, 4U**;
- 6) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

3. W granicach terenów **1U, 2U** obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
- 2) stacji paliw, tartaków i stolarni;
- 3) zabudowy usługowej z zakresu handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem **ust. 5**;
- 5) obiektów usług komunikacyjnych.

4. W granicach terenów **3U, 4U** obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;

2) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem **ust. 5**.

5. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych jako obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną.

6. W granicach terenów **1U – 4U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana, za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

7. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1U - 4U**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 1 - 2**;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny:
 - a) w obrębie terenów **1U, 2U** – 0,10,
 - b) w obrębie terenów **3U, 4U** – 0,20;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 1,5;
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 20%;
- 6) dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe oraz wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe;
- 7) wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m;
- 8) wysokość budynków usługowych nie przekraczającą 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 13 m w obrębie terenów **1U, 2U**;
- 9) wysokość budynków usługowych oraz parkingów wielopoziomowych nie więcej niż 15 m w obrębie terenów **3U, 4U**;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – maksymalnie 6 m.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² w obrębie terenów **1U, 2U**;
- 2) 1500 m² w obrębie terenów **3U, 4U**.

9. Dla terenów **1U, 2U** ustala się obowiązek urządzenia zieleni o charakterze izolacyjnym na obszarach zaplecza technicznego zabudowy usługowej od strony zabudowy mieszkaniowej.

§ 16. 1. Wyznacza się Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1UC/U, 2UC/U, 3UC/U, 4UC/U**, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w tym super i hipermarkety, domy towarowe, galerie i centra handlowe;
- 2) pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) pod zabudowę usługową, z zastrzeżeniem **ust. 4**;
- 4) w terenie **4UC** - pod obiekty usług logistycznych, w tym usług spedycji, transportu, magazynowania, a także usług pokrewnych i wspomagających proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy produkcyjnej, której powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej zabudowy w obrębie terenów **1UC/U – 4UC/U**;

2) zieleni urządzonej oraz zieleni izolacyjnej.

3. W granicach terenów **1UC/U – 4UC/U** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) garaży i zespołów garaży;
- 2) budynków magazynowych i składowych;
- 3) budynków parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych;
- 4) składów;
- 5) stacji paliw;
- 6) obiektów małej architektury, wiat;
- 7) dojść pieszych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 8) parkingów i miejsc postojowych;
- 9) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1UC/U – 4UC/U**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 1 - 3**;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m² dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m² dla pozostałej zabudowy usługowej oraz dla zabudowy produkcyjnej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż:
 - a) 50% - dla terenów **1UC/U – 3UC/U**,
 - b) 60% - dla terenu **4UC/U**;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny – 0,30;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny – 1,50;
- 7) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 20%;
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 20 m;
- 9) wysokość super i hipermarketów, domów towarowych, galerii handlowych, centrów handlowych, budynków usługowych, budynków parkingów wielopoziomowych – maksymalnie 18 m;
- 10) wysokość budynków produkcyjnych – maksymalnie 12 m;
- 11) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 9 m;
- 12) dopuszcza się dowolne formy dachów.

5. W granicach terenów **1UC/U – 4UC/U** obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana, za wyjątkiem:

- 1) centrów handlowych i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą

§ 17. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolami

1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe pod zielenią izolacyjną.

2. W granicach terenów **1ZI – 7ZI** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) urządzeń infrastruktury komunikacyjnej, w tym urządzeń służących izolacji akustycznej od uciążliwości ruchu komunikacyjnego;
- 2) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojeżdżających pieszych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) miejsc postojowych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1ZI – 7ZI**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 2**;
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 80%;
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków innych niż budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 2**.

§ 18. 1. Wyznacza się **Tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty rolne, sady i ogrody, zadrzewienia.

2. W granicach terenów **1R – 5R** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) obiektów małej architektury, altan ogrodowych;
- 2) dojeżdżających pieszych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) urządzeń, sieci i budynków infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1R – 5R**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 2**;
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 90%;
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 4 m;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków innych niż budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 4**.

§ 19. 1. Wyznacza się **Tereny do zalesienia** oznaczone na rysunku planu symbolami **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL, 7RL, 8RL, 9RL, 10RL, 11RL, 12RL, 13RL, 14RL, 15RL, 16RL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe pod grunty leśne.

2. W granicach terenów **1RL – 16RL** dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia.

3. W granicach terenów **1RL – 16RL** dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) dojeżdżających pieszych i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dróg dojazdowych do gruntów leśnych;
- 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **1RL – 16RL**:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 3**;
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 95%;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. 1. Wyznacza się **Tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe pod lasy.

2. W granicach terenów, o których mowa w **ust. 1** obowiązuje sposób zagospodarowania zgodnie z ustawą o lasach.

§ 21. 1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDA, KDG, 1KDZ1, 2KDZ1, 3KDZ1, 1KDZ2, 2KDZ2, 3KDZ2, 1KDL1, 2KDL1, 3KDL1, 4KDL1, 5KDL1, 6KDL1, 7KDL1, 8KDL1, 1KDL2, 2KDL2, 3KDL2, KDD** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne, z podziałem na:

- 1) autostrada – oznaczona symbolem **KDA**;
- 2) droga główna – oznaczona symbolem **KDG**;
- 3) drogi zbiorcze – oznaczone symbolami: **1KDZ1, 2KDZ1, 3KDZ1, 1KDZ2, 2KDZ2, 3KDZ2**;
- 4) drogi lokalne – oznaczone symbolami: **1KDL1, 2KDL1, 3KDL1, 4KDL1, 5KDL1, 6KDL1, 7KDL1, 8KDL1, 1KDL2, 2KDL2, 3KDL2**;
- 5) droga dojazdowa – oznaczona symbolem **KDD**.

2. W granicach terenów **KDA, KDG, 1KDZ1 – 3KDZ1, 1KDZ2 – 3KDZ2, 1KDL1 – 8KDL1, 1KDL2 – 3KDL2, KDD**, dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:

- 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 2) obiektów małej architektury.

3. Dopuszcza się roboty budowlane, w tym budowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych, o których mowa w **ust. 1 i 2**.

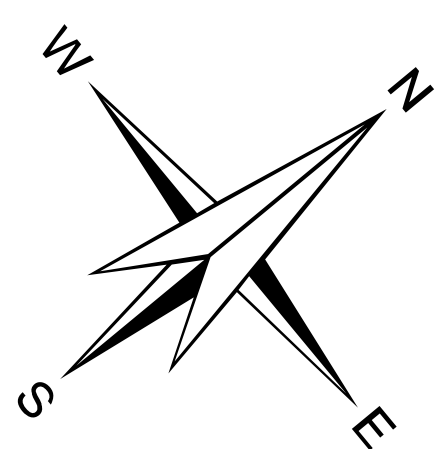
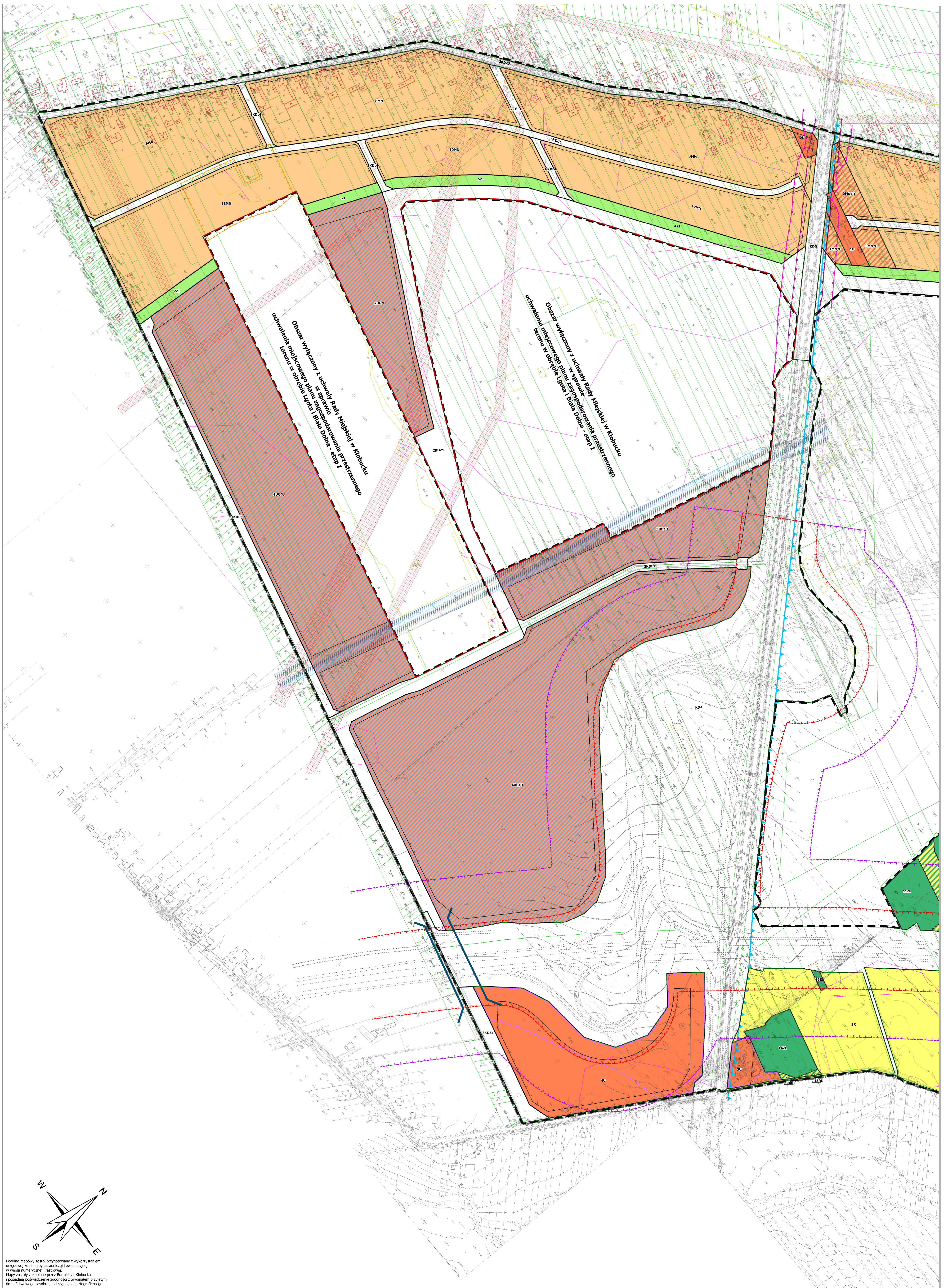
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

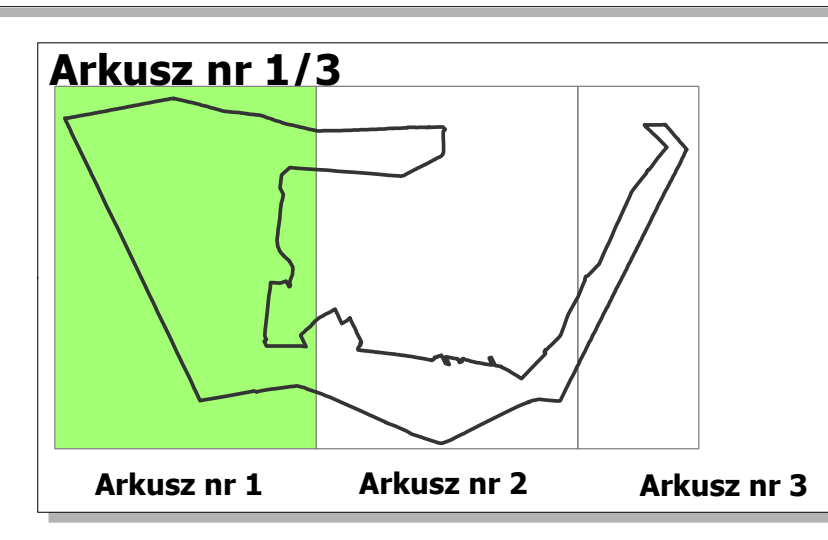
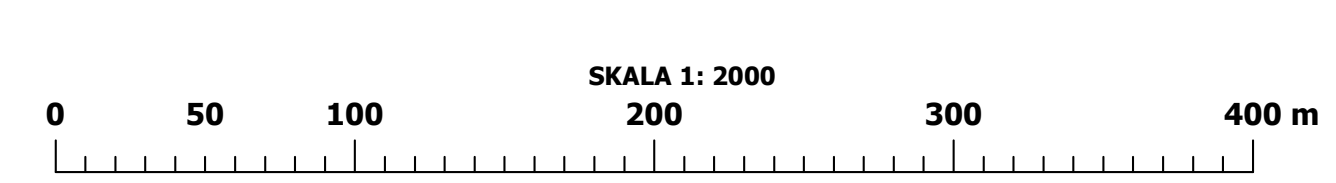
Przewodniczący Rady Miejskiej w Kłobucku

inż. Józef Batóg



Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w wersji numerycznej i rastrowej. Mapy zostały zaakceptowane przez Burmistrza Kłobucka i posiadają potwierdzenie zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE LGOTA I BIAŁA DOLNA - etap I
RYSUNEK PLANU



		MIĘSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE LGOTA I BIAŁA DOLNA - etap I	
ZADANIE:		DATA:	
Opracował:		Data:	
Wykonał:		Data:	
Sprawdził:		Data:	
Zatwierdził:		Data:	
IRMiR INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW		INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 140/XIV/2019

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 12 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w toku procedury planistycznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I i **nie uwzględnionych przez Burmistrza Kłobucka**, w następujący sposób:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 27 grudnia 2018 r. w zakresie **punktu 2**, dotyczącego postulowanego odstąpienia od wprowadzenia zakazu stawiania od dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń z blach na całym obszarze objętym planem. Uznaje się, że pozostawienie w planie stosownego zakazu, mimo braku ochrony konserwatorskiej ma uzasadnienie, z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego. Ponadto, zgodnie z ustaleniami Studium (Rozdział XXXIV), jako wytyczną do planów miejscowych przyjęto uwzględnienie zasady zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych w terenach zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).

§ 2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 01 lutego 2019 r. w zakresie **punktu 1**, w części dotyczącej postulowanej likwidacji narożnego ścięcia terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **6KDL1** na obszarze działki nr 384/7 (obręb Lgota). Uznaje się, że utrzymanie na obszarze ww. działki linii rozgraniczających dla narożnego ścięcia projektowanej drogi ma uzasadnienie, z uwagi na skrzyżowane tej drogi z istniejącą drogą publiczną (ul. Cicha) w gminie Wręczyca Wielka oraz z uwagi na konieczność zachowania wymogów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 124 z późn. zm.), w którym określa się zasady obowiązkowego stosowania i wymiarowania narożnych ścięć linii rozgraniczających pasów drogowych na drogach publicznych.

§ 3. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 01 lutego 2019 r. w zakresie **punktu 5**, dotyczącego postulowanej minimalnej wielkości 600 m² nowo wydzielanych działek dla budynków jednorodzinnych. Uznaje się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w terenach **MN** dla zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej z usługami lub zabudowy usługowej powinna wynosić 700 m². Postulowana wielkość jest charakterystyczna dla zabudowy jednorodzinnej w miastach. Celem planu miejscowego jest umożliwienie rozwoju nowej zabudowy jednorodzinnej w Lgocie i Białej Dolnej na większych działkach (minimum 700 m²), z zachowaniem podwyższonego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 4. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 01 lutego 2019 r., w części dotyczącej postulowanej likwidacji narożnego ścięcia terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **2KDZ2** na obszarze działki nr 383 (obręb Lgota). Uznaje się, że utrzymanie na obszarze ww. działki linii rozgraniczających dla narożnego ścięcia istniejącej drogi ma uzasadnienie, z uwagi na skrzyżowane tej drogi z istniejącą drogą publiczną (ul. Cicha) w gminie Wręczyca Wielka oraz z uwagi na konieczność zachowania wymogów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.), w którym określa się zasady obowiązkowego stosowania i wymiarowania narożnych ścięć linii rozgraniczających pasów drogowych na drogach publicznych.

§ 5. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 19 lipca 2018 r. w zakresie **punktu B**, w części dotyczącej postulowanej minimalnej wielkości 500 m² nowo wydzielanych działek dla budynków jednorodzinnych. Uznaje się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w terenach **MN** dla zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej z usługami lub zabudowy usługowej powinna wynosić 700 m². Postulowana wielkość jest charakterystyczna dla zabudowy jednorodzinnej w miastach. Celem planu miejscowego jest umożliwienie rozwoju nowej zabudowy jednorodzinnej w Lgocie i Białej Dolnej na większych działkach (minimum 700 m²), z zachowaniem podwyższonego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 23 lipca 2018 r., w części dotyczącej postulowanego przesunięcia terenu projektowanej drogi publicznej oznaczonego symbolem: **3KDL1** (wg projektu z pierwszego wyłożenia), **KDD2** (wg projektu z drugiego wyłożenia), **KDD** (wg projektu uchwały), równoległej do ulicy Północnej tak, aby znajdowała się poza obszarem działki nr 120/4 (obręb Lgota). Uznaje się, że pozostawienie w planie dotychczasowego przebiegu wyznaczonych terenów dróg publicznych (z zachowaniem ich osi, kierunku i akcesji) w obrębie działki 120/4, gwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną. Całość planowanego układu drogowego jest niezbędna dla właściwej obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **3MN – 6MN**), w tym drugiej linii zabudowy, a także w sposób optymalny uwzględnia istniejący podział działek ewidencyjnych z jednoczesnym zachowaniem parametrów dróg wymaganych przepisami prawa.

§ 7. Nie uwzględnia się uwag wniesionych na piśmie w dniu 03 sierpnia 2018 r.:

- 1) w zakresie **punktu A.4**, dotyczącego postulowanych zmian zapisów odnośnie wysokości zabudowy i wysokości budynków w terenach **1UC/U – 3UC/U** oraz **4UC/U**. Uznaje się, że zabudowa usługowa z zakresu usług logistycznych dodatkowo dopuszczona w terenie **4UC/U**, powinna mieć ustaloną taką samą wysokość zabudowy i wysokość budynków, jak zabudowa w terenach **1UC/U – 3UC/U**. Zgodnie z ustaleniami planu, w terenach **1UC/U – 4UC/U** dopuszcza się wysokość zabudowy (maksymalnie 20m) oraz wysokość budynków usługowych (maksymalnie 18m). Celem planu miejscowego jest ustalenie jednolitej wysokości zabudowy i jednolitej wysokości budynków na wszystkich terenach oznaczonych symbolem UC/U, to jest **1UC/U – 4 UC/U**;
- 2) w zakresie **punktu A.5a**, w części dotyczącej postulowanego wprowadzenia i utrzymania zapisów odnośnie liczby miejsc do parkowania dla przeznaczeń terenów, a nie obiektów. Uznaje się, że wprowadzenie w planie odniesienia ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do funkcji obiektów, a nie przeznaczeń terenów ma uzasadnienie, z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego i jest zgodne ze Studium (Rozdział XVIII.2.) w zakresie polityki transportowej i parkingowej. Zgodnie z ustaleniami Studium minimalne wskaźniki parkingowe odniesiono do obiektów o określonej funkcji. Minimalna ilość miejsc do parkowania powinna być obliczona według wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).

§ 8. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 23 listopada 2013 r., w części dotyczącej sprzeciwu wobec projektowanej na obszarze działki nr 99 (obręb Lgota) drogi publicznej oznaczonej symbolem: **KDZ1** (wg projektu planu z 2014 r.), **1KDZ1** (wg projektu uchwały), uzasadniany charakterem prowadzonej działalności, gdyż droga przedzierałaby tereny wybiegów dla koni. Uznaje się, że utrzymanie terenu projektowanej drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ1** jest uzasadnione, gwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną istniejących i nowych terenów do zabudowy wzdłuż ulicy Północnej i wynika z ustaleń Studium. Zgodnie ze Studium, na obszarze działki nr 99 wyznaczono przebieg drogi klasy zbiorczej (KDZ) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Przeznaczenie działki nr 99 w projekcie planu pod drogę publiczną klasy zbiorczej (**1KDZ1**) i teren zieleni izolacyjnej (**1ZI**) jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy).

§ 9. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 04 grudnia 2013 r., w zakresie dotyczącym postulowanego przesunięcia w kierunku południowym przebiegu planowanej drogi oznaczonej symbolem: **6KDL3** (wg projektu planu z 2014 r.), **6KDL1** (wg projektu uchwały) tak, by znajdowała się w odległości 160 m od ul. Południowej (**4KDZ2** wg projektu planu z 2014 r.), **2KDZ2** (wg projektu uchwały). Uznaje się, że pozostawienie w planie dotychczasowego przebiegu wyznaczonego terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **6KDL1** (wg projektu uchwały) z zachowaniem osi drogi, kierunku i akcesji z innymi drogami, gwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną. Całość planowanego układu drogowego jest niezbędna dla właściwej obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **7MN – 12MN**), w tym drugiej linii zabudowy, a także w sposób optymalny uwzględnia istniejący podział działek ewidencyjnych, w tym aktualny podział działki oznaczonej przed podziałem dawnym numerem 384/1 (obręb Lgota), z jednoczesnym zachowaniem parametrów dróg wymaganych przepisami prawa.

§ 10. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej na piśmie w dniu 05 grudnia 2013 r., w zakresie dotyczącym sprzeciwu wobec przebiegu planowanych dróg publicznych na działce oznaczonej przed podziałem dawnym numerem 120/1 (obręb Lgota), a więc terenu drogi oznaczonej symbolem: **4KDL3** (wg projektu planu z 2014 r.), **4KDL1** (wg projektu uchwały), **3KDL3** (wg projektu planu z 2014 r.), **KDD** (wg projektu uchwały). Uznaje się, że pozostawienie w planie dotychczasowego przebiegu wyznaczonych terenów dróg publicznych (z zachowaniem ich osi, kierunku i akcesji) w obrębie działki oznaczonej przed podziałem dawnym numerem 120/1 (obręb Lgota), gwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną. Całość planowanego układu drogowego jest niezbędna dla właściwej obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny **3MN – 6MN**), w tym drugiej linii zabudowy, a także w sposób optymalny uwzględnia istniejący podział działek ewidencyjnych, z jednoczesnym zachowaniem parametrów dróg wymaganych przepisami prawa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 140/XIV/2019

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 12 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I, należą:

- 1) realizacja układu komunikacyjnego obejmująca roboty budowlane, w tym budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg gminnych;
- 2) realizacja sieci i urządzeń wodociągowych obejmująca roboty budowlane, w tym budowę nowych oraz przebudowę istniejących, związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną przeciwpożarową w terenach zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy;
- 3) realizacja systemu kanalizacji zbiorczej obejmująca budowę nowych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, mających na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy;
- 4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem dróg gminnych;
- 5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w pasach drogowych.

§ 2. 1. Inwestycje, o których mowa w **§ 1 pkt 1, 4 i 5** będą realizowane przez gminę i finansowane z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w **§ 1 pkt 2 i 3** będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy;
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych i systemu kanalizacji zbiorczej na terenie gminy.

§ 4. Uzbrojenie obszarów objętych planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 1** z funduszy zewnętrznych, w tym środków pomocowych.