



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 3 lipca 2018 r.

Poz. 2406

UCHWAŁA NR XLIII/356/18 RADY GMINY BIELINY

z dnia 8 maja 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bieliny – miejscowości Lechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bieliny, Rada Gminy Bieliny uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bieliny – miejscowości Lechów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren miejscowości Lechów w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/137/12 Rady Gminy Bieliny z dnia 24 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lechów.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – nie stanowiące ustaleń planu;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – nie stanowiące ustaleń planu.

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

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
- okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 6) **wskazniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, z zakresu administracji, oświaty i nauki, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej itp.;
- 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nastawioną na pozyskiwanie korzyści finansowych, realizowaną poza sektorem publicznym;
- 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi dla ludności, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
- 10) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 11) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą formie wypoczynku, realizowaną na terenach wiejskich o charakterze rolniczym, wykorzystującą bazę noclegową i warunki do rekreacji związane z gospodarstwem rolnym i jego otoczeniem;
- 12) **zabudowie o charakterze zagrodowym** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na terenach, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze (bądź tej zgody nie wymagały) z uwagi na przemieszanie tej zabudowy z inną zabudową nierolniczą; zabudowa ta posiada istotne cechy dla zabudowy zagrodowej, takie jak: intensywność, gabaryty i rodzaj obiektów budowlanych, oraz ze względu na swój charakter może powodować uciążliwości związane z prowadzoną działalnością rolno – gospodarczą;
- 13) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, w której prowadzona jest działalność gospodarcza, polegająca na wynajmie pokoi wraz z zapewnieniem wyżywienia;
- 14) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 15) **terenach zagrożonych powodzią i podtopieniami** – należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach maksymalnych wezbrań powodziowych, wyznaczone na podstawie „Opracowania ekofizjograficznego”, sporządzonego na potrzeby niniejszego planu;
- 16) **terenach zagrożonych podtopieniami poza terenami zagrożonymi powodzią** – należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach zagrożonych okresowymi podtopieniami, wyznaczone na podstawie „Opracowania ekofizjograficznego”, sporządzonego na potrzeby niniejszego planu;

- 17) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi publicznej, a w przypadku położenia przy dwóch drogach publicznych lub w przypadku lokalizacji budynku na działce budowlanej nie przylegającej do drogi publicznej, od strony wejścia głównego do budynku;
- 18) **frontowej części działki budowlanej** – należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej, położonej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, po nieprzekraczalną linię zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m, mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;
- 19) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, będący formą prezentacji dóbr, usług i idei;
- 20) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
- 21) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu;
- 22) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 23) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, o przeważającym składzie gatunków drzew i krzewów zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia;
- 24) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 25) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice itp.), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 26) **drodze serwisowej** – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe, położone w liniach rozgraniczających dróg klasy S – ekspresowe i GP – główne ruchu przyspieszonego, zapewniające dostępność komunikacyjną terenom przyległym do tych dróg, służące ograniczeniu ilości zjazdów.
- 27) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć dojście i dojazd do działki budowlanej, gdzie ruch pieszych i pojazdów może odbywać się po jednym przekroju - bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z numerami oraz oznaczeniami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) **UO** - teren zabudowy usługowej – usług oświaty,
 - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - e) **UT** - tereny usług turystycznych,
 - f) **R** - tereny rolnicze,
 - g) **RMZ** - tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy zagrodowej,
 - h) **ZR** - tereny użytków zielonych,
 - i) **ZR.ZZ** - tereny użytków zielonych, zagrożone powodzią i podtopieniami,
 - j) **RM.MN** - teren zabudowy o charakterze zagrodowym oraz mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - k) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,

- l) **ZL** - tereny lasów,
- m) **ZL.O** - teren lasu o funkcji ochronnej,
- n) **ZZL** - tereny zalesień,
- o) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
- p) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
- q) **ZC** - teren cmentarza,
- r) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- s) **KDS** - tereny dróg publicznych klasy S (ekspresowe),
- t) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy GP (główna ruchu przyspieszonego),
- u) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy Z (zbiorcze),
- v) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy L (lokalne),
- w) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowe),
- x) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- y) **KDX** - tereny ciągów pieszo-jezdných;
- z) **W** - tereny infrastruktury wodociągowej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;

5) obszar przestrzeni publicznej;

6) tereny zagrożone erozją, zmywem, spełzywaniem i osuwaniem.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

1) granice stref krajobrazowych B i C - Cisowsko-Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Ostoja Jeleniowska – PLH260028” Natura 2000;

3) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Lasy Cisowsko - Orłowińskie – PLH260040” Natura 2000;

4) udokumentowane złoża surowców;

5) granicę administracyjną gminy Bieliny;

6) granice administracyjne sołectw.

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy ewidencyjnej, następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

1) ścieżki rowerowe;

2) szlaki turystyczne;

3) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa;

4) projektowana sieć kanalizacyjna;

5) projektowane przepompownie ścieków;

6) linie elektroenergetyczne SN 15kV;

7) granice pasów technicznych od linii SN 15 kV;

8) stacje transformatorowe;

9) tereny komunikacji – poza granicą opracowania;

10) krawędź drogi;

11) ciek wodny.

4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowo-cyfrowym/ liczbowym, np. 1.MN.12, gdzie:

- 1) pierwsza cyfra oznacza tereny o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ale różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu wymienione w ust. 1 pkt 2;
- 3) druga cyfra /liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki, jeżeli front działki nie przekracza 22 m z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się realizację zabudowy oraz nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów w granicy działki, zachowując przepisy szczególne w zakresie zapewnienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń;
- 2) dopuszcza się w całym obszarze planu, lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu, jak: dojazdy niewydzielone, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się w terenach: MN, MNU, UO, U, UT, RM.MN, P lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu, jak: dojazdy i dojścia, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia, oczka wodne, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) w przypadku określenia w ustaleniach szczegółowych możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej terenu drogi i działki budowlanej;
- 6) zagospodarowanie działek i sytuowanie budynków w wyznaczonych terenach MN, MNU, RM.MN nawiązać do tradycyjnych form kształtowania zabudowy poprzez lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki, a zabudowań gospodarczych poza frontową częścią działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się realizację reklam w terenach zabudowy: MN, MNU, UO, U, UT, RM.MN, P oraz w terenach R, RMZ, ZR i ZR.ZZ w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1 m, za wyjątkiem terenów, o których mowa w ust. 6 pkt 1,
 - b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 4 m²,
 - c) reklam lokalizowanych na elewacjach o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 1,5 m²;
- 8) zabrania się realizacji reklam:
 - a) emitujących światło – wzdłuż drogi KDS i KDGP, w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 20 m od linii rozgraniczających drogi,
 - b) w terenach: ZL, ZL.O, ZZL, ZP i ZC.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UT – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM.MN i RMZ – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- a) ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu i ograniczenie zabudowy,
 - b) wzbogacania wewnątrz jednostek osadniczych systemem terenów zielonych,
 - c) utrzymania ukształtowanych ciągów zieleni,
 - d) wkomponowania budynków w istniejące zadrzewienia w obszarach, w których zabrania się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zgodnie z zakazami określonymi dla strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 3) w obrębie strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zakazy określone Uchwałą Nr XLIX/878/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Święt. Poz. 3152)
- 4) zachować warunki wynikające z położenia części terenów – w granicach oznaczonych na rysunku planu Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk: „Ostoja Jeleniowska - PLH260028” oraz „Lasy Cisowsko - Orłowińskie - PLH260040” w ramach systemu Natura 2000 – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 5) wprowadzać zieleń izolacyjną przy obiektach produkcyjnych w terenach P oraz U oraz przy obiektach związanych z produkcją rolną i hodowlaną w terenach RM.MN, w pasach terenu o szerokości minimum 1,5 m, przylegających do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo - usługowej w formie zielonych ekranów z gatunków roślinności rodzimej, o zróżnicowanej strukturze pionowej;
- 6) wyznacza się tereny zagrożone powodzią i podtopieniami oznaczone na rysunku planu symbolem ZR.ZZ;
- 7) wyznacza się teren zagrożony podtopieniami poza terenami zagrożonymi powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.RM.MN.1;
- 8) w terenach określonych w pkt 6 i 7:
- a) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień i powodzi,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń na podmurówkach pełnych lub z segmentów utrudniających spływ wód na istniejących terenach zabudowanych i użytkach rolnych;
- 9) utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie terenu (teren usług turystycznych oraz teren rolniczy) udokumentowanego złoża surowców mineralnych „Duża Skała i Wał Małacentowski” – złoża kamieni drogowych i budowlanych, uznanego za złożo konfliktowe z uwagi na ochronę krajobrazu i terenów leśnych;
- 10) wyznacza się tereny zagrożone erozją, zmywem, spęłaniem i osuwaniem, oznaczone na rysunku planu; przy realizacji obiektów budowlanych na powyższych terenach nakaz uwzględnienia aktualnych warunków geotechnicznych;
- 11) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) zachować tradycyjny układ pól, tzw. pasiaków świętokrzyskich;
- 2) zachować dbałość o utrzymanie form regionalnych, w tym: charakterystycznych podziałów, tradycyjnych układów przestrzennych zagród, cech stylowych budownictwa;
- 3) obejmuje się ochroną zabytkowy cmentarz epidemiczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu w terenie 1.ZC.1;

- 4) wszelkie działania inwestycyjne przy obiekcie zabytkowym określonym w ust. 3 należy prowadzić dla zachowania miejsca pamięci, przy czym obowiązują:
 - a) nakaz zachowania form kultu religijnego w postaci kamiennego krzyża, pomnika upamiętniającego ofiary epidemii z 1875r.,
 - b) wyłączenie wszelkich działań inwestycyjnych degradujących zabytek oraz lokalne dziedzictwo i pamięć potomnych,
 - c) nakaz stosowania materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do elementów dekoracyjnych,
 - d) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego reklamami oraz tablicami nie związanymi z jego funkcją,
- 5) nakaz remontowania i utrzymywania przydrożnych krzyży, figur i kapliczek, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie.

4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 (art. 101 – 108) ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) nie określa się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - MN, MNU i RM.MN: ·dla zabudowy wolnostojącej – 800 m², ·dla zabudowy bliźniaczej – 600 m², ·dla zabudowy szeregowej – 400 m²,
 - U i UT – 1000 m²,
 - dla pozostałych – 20 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami:
 - MN, MNU i RM.MN: ·dla zabudowy wolnostojącej – 16 m, ·dla zabudowy bliźniaczej – 12 m, ·dla zabudowy szeregowej – 8 m,
 - U i UT – 25 m,
 - dla pozostałych – 4 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-120 lub zgodnie z istniejącą niwą siedliskową.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających lub krawędzi jezdni:
 - a) tereny dróg publicznych w odległości:
 - 1.KDS – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 1.KDGP – 25 m od krawędzi jezdni,
 - 1.KDZ – 6 m od linii rozgraniczających,
 - 1.KDL – 6 m od linii rozgraniczających,
 - 1.KDD – 6 m od linii rozgraniczających, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) tereny: dróg wewnętrznych KDW, ciągów pieszo-jezdnich KDX oraz od placów do zawracania i w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:

- a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy ustaloną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu drogi przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) przebudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi, zachowując parametry przebudowywanej zabudowy, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem wywołanym ruchem kołowym oraz określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz o cechach zabudowy zagrodowej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. i,
 - c) dla biur, administracji i oświaty oraz usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) dla gastronomii – 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem lit. i,
 - e) dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 30 użytkowników, z zastrzeżeniem lit. i,
 - f) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy,
 - g) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja;
 - h) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych w terenach U oraz lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w lit. b, c, d i e, przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej,
 - j) w przypadku braku miejsca na zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych dla obiektów usługowych i handlowych, dopuszcza się bilansowanie tych miejsc, realizowanych na działce budowlanej i ogólnodostępnych parkingach;
- 4) ustala się w zakresie architektury:
- a) **geometria dachów**
 - dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale:
 - 25 - 50 dla obiektów mieszkalnych i rekreacji indywidualnej,
 - 15 - 50° dla obiektów garażowych, gospodarczych i inwentarskich,
 - jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 5 - 50 dla obiektów usługowych i produkcyjnych,
 - dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn – szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć ½ długości całej połaci dachowej, łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - dopuszcza się realizację tarasów o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu poziomego budynku,
 - dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy budynku oraz realizację dachów jednospadowych dla obiektów gospodarczych i garażowych, lokalizowanych przy granicy działki - wyłącznie poza frontową częścią działki budowlanej, z zachowaniem kierunku spadku głównej połaci do środka działki,

- dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się dostosowanie geometrii dachów do technologii produkcji,
 - b) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami; zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku,
 - c) **ściany budynków mieszkalnych** – okładziny ścian: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem, z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych); zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, blacha trapezowa, dekoracji typu „połuczone talerze”, malowideł, mozaiki,
 - d) **ogrodzenia** – realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp.; obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych pełnych przęseł betonowych od strony dróg publicznych;
- 5) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 8;
- 6) dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach przekraczających warunki zapisane w ustaleniach niniejszego planu, ustala się zakaz ich zwiększania, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 7 i 8;
- 7) w przypadku istniejącej zabudowy, której dach może być przebudowany na formę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się przekroczenie ustalonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 10%;
- 8) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych, dla budynków realizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o takim samym przeznaczeniu, do wysokości tej zabudowy.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej określony na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obszaru przestrzeni publicznej:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego obiektów budowlanych służących realizacji usług sportu, rozrywki oraz rekreacji,
 - c) nakaz ujednolicenia kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi pieszce i pieszo-jezdne),
 - d) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych) oraz obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

7. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa obszaru planu przez docelowy układ drogowy, przedstawiony na rysunku planu:
 - a) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:
 - KDS – drogi publiczne klasy S – ekspresowe,
 - KDGP – droga publiczna klasy GP – główna ruchu przyspieszonego,
 - KDZ – drogi publiczne klasy Z – zbiorcze,
 - KDL – drogi publiczne klasy L – lokalne,
 - b) układ wspomagający obejmuje:
 - drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem KDD,

- drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW,
 - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX,
 - niewydzielone dojazdy i dojścia;
- 2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej, za pośrednictwem dróg wewnętrznych, dojazdów niewydzielonych lub ciągów pieszo – jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych posiadających zjazd na drogę publiczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW i KDX dopuszcza się zmianę klasyfikacji drogi z wewnętrznej na publiczną, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 4) włączenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, przyległych do dróg 1.KDS i 1.KDGP, poprzez drogi niższych klas, drogi wewnętrzne, serwisową, ciągi pieszo-jezdne lub istniejące zjazdy;
 - 5) dojazdy niewydzielone należy tyczyć w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego, przy czym:
 - a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
 - b) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych poprzez ciąg pieszo-jezdny o minimalnej szerokości 6,5 m, zakończony placem do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
 - 6) dopuszcza się przebudowę i remont dróg w istniejącym pasie drogowym, bez konieczności poszerzania ich na etapie tych prac do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych - docelowych;
 - 7) w terenach dróg dopuszcza się lokalizację urządzeń, budowli i obiektów budowlanych związanych wyłącznie z przeznaczeniem terenu, infrastrukturą techniczną, urządzeniami pomocniczymi związanymi z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej oraz zapewnieniem ciągłości przepływu cieków wodnych na odcinkach przeciętych drogami – przepusty, mosty;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 3.

8. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi oraz odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami obowiązującymi w gminie Bieliny;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z ujęć wód podziemnych w gm. Bieliny lub innych ujęć wodociągiem gminnym,
 - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem istniejącymi i planowanymi wodociągami rozdzielczymi z sieci wodociągowych $\varnothing 90$, $\varnothing 110$ i $\varnothing 160$, biegnącymi w obszarze objętym planem poprzez przyłącza,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie),
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do projektowanej oczyszczalni w Skorzeszycach (w gminie Górno), planowaną siecią kanalizacji rozdzielczej - ideowo wskazanej na rysunku planu, do kolektorów zbiorczych ks110, ks160, ks180, ks200 i ks250, poprzez przyłącza;
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej w Bielinach lub projektowanej oczyszczalni w Skorzeszycach, lub poprzez realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej; do czasu budowy kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych i z dopuszczeniem obiektów służących zbieraniu wody deszczowej w tym zbiorników retencyjno-odparowujących, nie stanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, realizowanych na działce budowlanej,
- b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
- c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie poprzez indywidualne rozwiązania (zbiornik propan-butan, butle gazowe);
- b) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych średniego i niskiego ciśnienia;

6) w zakresie infrastruktury energetycznej ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielni sieciowej „Daleszyce”, poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć lub poprzez jego rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- b) możliwość przebudowy lub lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających NN i SN,
- c) dopuszcza się zmianę - określonych na rysunku planu - granic pasów technicznych od sieci elektroenergetycznych, po ich przebudowie na linię kablową podziemną, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie,
- d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW; zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń produkujących energię odnawialną, o mocy nie przekraczającej 100 kW; zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

8) w zakresie infrastruktury teletechnicznej ustala się:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, z tym że w terenach MN, MNU i RM.MN dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;**10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej dostosować do wymogów technologicznych obiektu.****9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**

- 1) obowiązek zachowania minimalnych odległości dla budynków od lasu, wynikających z ochrony przeciwpożarowej;

- 2) dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze opracowania obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości oraz zakaz zabudowy w pasie:
- 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,
 - zachować od linii brzegu cieku i rowu melioracyjnego pas nie mniejszy niż 1,5 m wolny od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieków i rowów, wraz z niezbędnym dojściem i dojazdem,
 - w pasie o którym mowa w lit. b dopuszcza się:
 - budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
 - prowadzenie robót konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN.1 - 1.MN.6**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, wyłącznie poza granicą strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa pensjonatowa
 - c) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,6,
 - b) minimalny – 0,07;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej oraz o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b – do 12 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c – do 10 m,
 - c) zabudowy gospodarczej i garaży – do 6 m,
 - d) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) wolnostojących mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – 24 m,
 - b) bliźniaczych i szeregowych – 15 m pojedynczego segmentu,
 - c) wolnostojących usługowych – 12 m;
- 6) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 400 m²;
- 7) dla garaży wolnostojących nakaz ograniczenia powierzchni zabudowy do 60 m².

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy innej niż określonej w ust. 1 – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1, w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród – na zasadach określonych w § 18 ust. 2.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MNU.1 - 1.MNU.13, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi komercyjne,
- c) usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne, wyłącznie poza granicą strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- a) zabudowa pensjonatowa,
- b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- c) w terenie 1.MNU.7 – obiekty związane z prowadzoną działalnością w terenie, tj.: dom przedpogrzebowy, zakład kamieniarski itp.
- d) w terenie 1.MNU.9 – składy i magazyny,
- e) w terenie 1.MNU.13 – usługi drobnej wytwórczości i rzemiosła.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny – 0,8,
- b) minimalny – 0,15;

3) wysokość:

- a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – do 15 m,
- b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b – do 10 m,
- c) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c i d – do 12 m,
- d) zabudowy gospodarczej i garaży oraz innych obiektów budowlanych – do 9 m;

4) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) dla budynków wolnostojących – 26 m,
- b) dla budynków bliźniaczych i szeregowych – 12 m pojedynczego segmentu;

6) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej – 500 m².

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy innej niż określonej w ust. 1 – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1, w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród – na zasadach określonych w § 18 ust. 2.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UO.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) usługi komercyjne,
 - c) mieszkania w obiektach usługowych,
 - d) zabudowa mieszkaniowa- mieszkania socjalne i komunalne,
 - e) obiekty szatniowo – gospodarcze i garaże.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,2,
 - b) minimalny – 0,2;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej oraz o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d – do 16 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. e oraz innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 60 m.

§ 9. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U.1** i **1.U.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa:
 - a) usługi publiczne,
 - b) usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) obiekty szatniowo - gospodarcze,
 - d) parkingi ogólnodostępne.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,2;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej – do 16 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b – 10 m,
 - c) zabudowy szatniowo - gospodarczej i garaży oraz innych obiektów budowlanych – do 8 m;

- 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 60 m.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **4.U.1** - **4.U.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) usługi publiczne,
 - c) obiekty obsługi komunikacyjnej (np. myjnia, stacja paliw i LPG, komis samochodowy),
 - d) obiekty magazynowe i składowe,
 - e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z prowadzoną działalnością.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,2;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. a, b, c – do 16 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d i e – do 12 m,
 - c) zabudowy gospodarczej i garaży oraz innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30%;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 60 m.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.UT.1** i **1.UT.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usług turystycznych: obiekty hotelarskie,
 - b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. W terenach wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,05;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – do 16 m,

- b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – do 10 m,
 - c) zabudowy gospodarczej i garaży – do 6 m,
 - d) innych obiektów – do 8 m;
- 4) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 40 m.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.R.1 - 1.R.20**, z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród – na zasadach określonych w § 15 ust. 2;
- 2) przebudowę istniejącej zabudowy innej niż zagrodowa, z zakazem przekraczania wskaźników i parametrów przebudowywanej zabudowy;
- 3) szlaki turystyczne i przyrodnicze;
- 4) zalesienia gruntów ornych kl. V i VI,
- 5) zalesienia gruntów kl. V i VI, nieużytków, gruntów które uległy samo zalesieniu wyłącznie poza granicami strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gruntów rolnych, lasów oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RMZ.1 - 1.RMZ.16**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa zagrodowa wyłącznie poza granicą strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) zabudowa agroturystyczna wyłącznie poza granicą strefy krajobrazowej B Cisowsko - Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- c) przebudowę istniejącej zabudowy innej niż zagrodowa, z zakazem przekraczania wskaźników i parametrów przebudowywanej zabudowy.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się wysokość:

- 1) zabudowy, o której mowa w ust. 1 – do 12 m;
- 2) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 3) dopuszcza się dostosowanie wysokości obiektów związanych z produkcją rolną, hodowlaną i ogrodnictwem do technologii produkcji.

3. Ustala się zakaz przekraczania wskaźników i parametrów określonych w § 18 z zastrzeżeniem ust.2.

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród na zasadach określonych w ust. 2, z zakazem przekraczania pozostałych wskaźników i parametrów określonych w § 18, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZR.1 - 1.ZR.34**, z podstawowym przeznaczeniem pod obudowę biologiczną wód stojących, rzek, cieków oraz zieleń naturalną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością uzupełnienia o nowe obiekty w obrębie istniejących zagród – na zasadach określonych w § 15 ust. 2;
- 2) przebudowę istniejącej zabudowy innej niż zagrodowa, z zakazem przekraczania wskaźników i parametrów przebudowywanej zabudowy;
- 3) lokalizowania takich elementów zagospodarowania terenu, jak:
 - a) dojazdy,
 - b) kładki pieszo-jezdne, pomosty i urządzenia wodne,
 - c) przekształcenie zieleni naturalnej w zieleń urządzoną,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) wody stojące: stawy, oczka wodne, zbiorniki wodne i obiekty małej retencji,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) zalesienia gruntów ornych kl. V i VI,
 - i) zalesienia gruntów, które uległy samozalesieniu, nieużytków oraz innych niż orne użytków rolnych wyłącznie poza granicami strefy „B” Cisowsko-Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przy czym w granicach strefy „B” Cisowsko-Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w zakresie inwestycji określonych w lit. a, b, f, g dopuszcza się wyłącznie inwestycje celu publicznego.

3. Dopuszczenia określone w ust. 2 obowiązują z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych, lasów oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się wysokość zabudowy dopuszczonej w ust. 2 pkt 3 oraz innych obiektów budowlanych – do 6 m.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny użytków zielonych, zagrożone powodzią i podtopieniami, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.ZR.ZZ.1 - 1.ZR.ZZ.4, z podstawowym przeznaczeniem pod obudowę biologiczną wód stojących, rzek, cieków oraz zieleń naturalną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem:

- 1) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej - na zasadach określonych w § 15 ust. 2;
- 2) przebudowę istniejącej zabudowy innej niż zagrodowa, z zakazem przekraczania wskaźników i parametrów przebudowywanej zabudowy;
- 3) lokalizowania takich elementów zagospodarowania terenu, jak:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) kładki pieszo-jezdne, pomosty i urządzenia wodne,
 - c) przekształcenie zieleni naturalnej w zieleń urządzoną,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) wody stojące: stawy, oczka wodne, zbiorniki wodne i obiekty małej retencji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się wysokość zabudowy określonej w ust. 2 pkt 3 oraz innych obiektów budowlanych – do 6 m.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy o charakterze zagrodowym i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.RM.MN.1 - 1.RM.MN.45, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa o charakterze zagrodowym,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa pensjonatowa,
 - d) zabudowa agroturystyczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła;
 - b) usługi komercyjne,
 - c) obiekty i urządzenia służące produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - d) zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na działce budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,05;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – do 12 m,
 - b) zabudowy o której mowa w ust. 1 pkt 2 – do 10 m,
 - c) dopuszczalne dostosowanie wysokości obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, hodowlaną i ogrodniczą do technologii produkcji,
 - d) zabudowy gospodarczej i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – do 6 m,
 - e) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej – 800 m²,
 - b) bliźniaczej – 600 m²,
 - c) szeregowej – 500 m²;
- 6) dla zakładów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy o charakterze zagrodowym i mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrożony podtopieniami poza terenami zagrożonymi powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.RM.MN.1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa o charakterze zagrodowym,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa pensjonatowa,
 - d) zabudowa agroturystyczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - b) usługi komercyjne,

- c) obiekty i urządzenia służące produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- d) zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

3. W terenie wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na działce budowlanej:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5,
 - b) minimalny – 0,04;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – do 12 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – do 10 m,
 - c) dopuszcza się dostosowanie wysokości obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, hodowlaną i ogrodniczą do technologii produkcji,
 - d) zabudowy gospodarczej i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – do 6 m,
 - e) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 600 m²;
- 6) dla zakładów drobnej wytwórczości i rzemiosła nakaz ograniczenia do 80 m² powierzchni użytkowej.

§ 20. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.P.1** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne;
 - b) usługi komunikacyjne (stacja paliw, myjnia itp.).

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,3;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – do 16 m,
 - b) zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 oraz innych obiektów budowlanych – 12 m;
- 4) zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 80 m.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZL.1 - 1.ZL.29**, obejmujące grunty leśne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i szlaków turystycznych wzdłuż dróg leśnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren lasów ochronnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZL.O.1**, obejmujący grunty leśne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i szlaków turystycznych wzdłuż dróg leśnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZZL.1 - 1.ZZL.15**, obejmujące grunty rolne i nieużytki z przeznaczeniem pod zalesienie.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych wraz z ich oznakowaniem.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) przy dokonywaniu zalesień uwzględnić zagospodarowanie terenów sąsiadujących i przeznaczonych na cele nieleśne oraz utrzymanie granicy rolno-leśnej;
- 2) zachować wymagane odległości nasadzeń od osi sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosować nasadzenia zgodnie z warunkami siedliskowymi.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZP.1**, z podstawowym przeznaczeniem pod ogólnodostępną zielenią urządzoną.

2. W terenie wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) tymczasowe obiekty związane z imprezami plenerowymi;
- 3) realizację miejsc parkingowych i postojowych.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość obiektów budowlanych dopuszczonych w ust. 2 oraz innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 2) nakaz urządzenia miejsc wypoczynku (ławki, oświetlenie, altany, zadaszenia) oraz ciągów pieszych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZI.1 - 1.ZI.6**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią izolującą od dróg i sieci infrastruktury technicznej.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:

- 1) obiekty małej architektury (altany, kapliczki, pomniki, itp.);
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) parkingi.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, z wyjątkiem określonym w ust. 2 pkt 1, dla którego ustala się wysokość – do 3 m.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZC.1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz epidemiczny (nieczynny);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury (kaplica, kapliczki, pomniki itp.).

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;

- 2) wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1 – do 6 m, z możliwością lokalizacji wieży lub dzwonnicy – do wysokości 10 m.
- 3) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS.1 - 1.WS.3**, z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorniki wodne wraz z obudową biologiczną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem:

- 1) urządzeń wodnych, w tym służących do rekreacji i wypoczynku;
- 2) budowli przeciwpowodziowych;
- 3) budowli umożliwiających ruch pieszy i rowerowy.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się nakaz utrzymania i konserwacji linii brzegowej zbiornika.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDS.1 i 1.KDS.2**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy S (ekspresowe).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDGP.1**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDZ.1 i 1.KDZ.2**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z (zbiorcze).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 20 m.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDL.1 - 1.KDL.5**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 12 m, oraz fragmentów dróg 1.KDL.2 i 1.KDL.4, położonych wzdłuż granicy opracowania – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD.1 - 1.KDD.8**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe).

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW.1 - 1.KDW.9**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 m.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.KDW.1 - 2.KDW.10**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo - jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDX.1 - 1.KDX.4**, z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6,5 m.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury wodociągowej**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1.W.1 - 1.W.3** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia wodociągowe.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,6,
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) wysokość:
 - a) zabudowy, o której mowa w ust. 1 – do 10 m,
 - b) innych obiektów budowlanych – do 8 m;
- 4) zachować minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 37. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: **MN, MNU, UO, RM.MN** – 10%;
- 2) dla terenów o symbolach: **U, P** – 15%;
- 3) dla terenów o symbolu **UT** – 20%;
- 4) dla pozostałych – 1%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe


§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bieliny.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bieliny

Józef Gawęcki

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/356/18
Rady Gminy Bieliny
z dnia 08 maja 2018r.**

	Urząd Gminy Bieliny	ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bieliny na terenie miejscowości Lechów w okresie od 26.07.2016 r. do 16.08.2016r., z terminem na składanie uwag do dnia 30.08.2016r.	Strona 1 z 4
---	------------------------	--	--------------

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELINY NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI LECHÓW
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	10.08.2016	[...]*	Zmiana przeznaczenia części terenów działki oznaczonych jako RM.MN (tereny zabudowy o charakterze zagro-	Dz. Nr 172 (część)	1.RM.MN.2	UWAGA CZĘŚCIOWO NIEWZGLĘDNIONA	UWAGA POZOSTAJE CZĘŚCIOWO NIEWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY BIELINY	Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia na przedmiotowych nieruchomościach terenów MNU oraz

			<p>dowym oraz mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) i UT (tereny usług turystycznych)</p> <p>Uzasadnienie uwagi: Jako właściciele działki której dotyczy wnoszona uwaga zamierzają pozyskać fundusze z Lokalnej Grupy Działania, która funkcjonuje na terenie Gminy Bieliny. Planują uruchomienie działalności usługowej i prowadzenia usług turystycznych związanych z agroturystyką co wiąże się z koniecznością dokonania inwestycji na ww. działce. Proponowana zmiana umożliwi im, ale także innym właścicielom sąsiednich działek na rozbudowę istniejących lub budowę nowych obiektów. Rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej podniesie atrakcyjność Gminy i przyczyni się do wykorzystania jej atutów przyrodniczo-kulturowych, stworzy dodatkowe miejsca</p>				<p>UT, z uwagi na fakt, iż opisane przez Wnioskodawcę przeznaczenie terenu mieści się w ramach ustaleń projektu planu w jego obecnym kształcie.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---

			<p>pracy oraz przyciągnie większą ilość osób chcących odwiedzić region.</p> <p>Nadmieniają, iż zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bieliny – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, gmina została zaliczona do obszaru F – rozwoju wielofunkcyjnego z przewagą turystyki co powoduje iż staje się ona jednym z głównych kierunków rozwoju Gminy.</p>					
2	26.08.2016	[...]*	<p>W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lechów do publicznego wglądu wnoszą o przekształcenie części działki rolnej o nr ewidencyjnym 279, położonej w obrębie 0007 Lechów, gmina Bieliny przylegającej do drogi gminnej nr ewidencyjny 259, na działkę przeznaczoną pod zabudowę o charakterze zagrodowym oraz mieszkaniowym jedno-</p>	Dz. nr 279	1.R.7	UWAGA CZĘŚCIOWO NIEWZGLĘDNIONA	UWAGA POZOSTAJE CZĘŚCIOWO NIEWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY BIELINY	<p>Uwaga uwzględniona częściowo poprzez wyznaczenie terenu przeznaczanego pod zabudowę o charakterze zagrodowym oraz mieszkaniowym jednorodzinnym na większości wnioskowanego terenu. Na pozostałej części wyznaczono pas zieleni izolacyjnej w związku z sąsiedztwem projektowanej drogi ekspresowej.</p>

			rodzinnym. Nadmienia się, iż w/w fragment działki bezpośrednio przylega do terenów, które zostały ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bieliny – miejscowości Lechów jako tereny zabudowy o charakterze zagrodowym oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym proszą o pozytywne rozpatrzenie przedmiotowego wniosku. Załącznik: mapa z geoportalu wskazująca fragment działki.					
3	31.08.2016	[...]*	Prosi o poszerzenie zakresu fragmentu działek nr 235 i 231 w m-ci Lechów gm. Bieliny na budowlane jednorodzinne, gospodarcze i garażowe (1RM.MN.9 zgodnie z załączoną mapką).	Dz. Nr 235 i 231	1.ZR.9	UWAGA CZĘŚCIOWO NIE-UWZGLĘDNIONA	UWAGA POZOSTAJE CZĘŚCIOWO NIE-UWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY BIELINY	Uwaga uwzględniona częściowo, poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę na większości wnioskowanego terenu. Z uwagi na ukształtowanie terenu i potrzebę zachowania otuliny terenów leśnych część nieruchomości pozostawiono jako tereny użytków zielonych.
4	31.08.2016	[...]*	Zwraca się z prośbą o przekształcenie działki rolnej nr 255 na działkę budowlaną	Dz. Nr 255	1.ZR.13, 1.ZL.18, 1.R.6	UWAGA NIE-UWZGLĘDNIONA	UWAGA POZOSTAJE NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ RADĘ GMINY BIELINY	Uwaga nieuwzględniona. Większość nieruchomości położona jest na gruntach leśnych, pozostała część

								<p>nie została zakwalifikowana jako tereny budowlane gdyż teren położony bezpośrednio przy drodze, z uwagi na konieczność zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi oraz od terenów leśnych nie spełnia parametrów pozwalających na realizację zabudowy.</p> <p>Reszta gruntów położona jest w oddaleniu od zwartych terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art.1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 922 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/356/18

Rady Gminy Bieliny

z dnia 8 maja 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bieliny – miejscowości Lechów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa infrastruktury technicznej, poszerzenia dróg publicznych, w tym wykupy pod drogi i ich realizacja), należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno – Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszej częściowej zmiany planu.