

BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZCZEKOCINY



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SZCZEKOCINY W REJONIE NA WSCHÓD OD  
UL. ŻARNOWIECKIEJ**

PROJEKT PLANU

WARSZAWA, 2015

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZEKOCINY W REJONIE NA WSCHÓD OD UL. ŻARNOWIECKIEJ
---

sporządzający:	BURMISTRZ MIASTA I GMINY SZCZEKOCINY
wykonawca:	BUDPLAN Sp. z o. o. 04-390 Warszawa, ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zastępca głównego projektanta:	mgr inż. Anna Olbomska-Matusiak
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Anita Najdyhor inż. Monika Nasiłowska
środowisko przyrodnicze:	mgr Iwona Szatkowska inż. Zuzanna Górecka
infrastruktura techniczna:	inż. Tomasz Jedynak
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta i Gminy Szczokociny**  
**z dnia .....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Szczokociny w rejonie na wschód od ul. Żarnowieckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2013 poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2015 poz. 199.), w związku z Uchwałą Nr 107/X/2011 Rady Miasta i Gminy Szczokociny z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczokociny w rejonie na wschód od ul. Żarnowieckiej oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczokociny przyjętego Uchwałą Nr 224/XXXV/2001 z dnia 20 września 2001 r. Rada Miasta i Gminy Szczokociny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1. 1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczokociny w rejonie na wschód od ul. Żarnowieckiej, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 z naniesionymi granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, reklam i szyldów oraz ogrodzeń, ich gabarytów oraz standardów jakościowych;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 20°;
- 2) **Gminny System Informacji (GSI)** – tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości, obejmujące obszar gminy Szczokociny,
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem.
- 4) **nasadzeniach zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, o minimalnej szerokości 10,0 m i docelowej wysokości minimum 3,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną z możliwością przerywania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.); dopuszcza się również zmniejszenie minimalnej wysokości docelowej w przypadku kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu określające maksymalny zasięg zabudowy;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, wyrażoną w procentach; przy wyznaczaniu powierzchni zabudowy nie uwzględnia się:
  - a) części budynku znajdujących się pod powierzchnią terenu,

- b) elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 11) **reklamie** – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych;
- 12) **szyldach** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 13) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć zabudowę w której, prowadzona jest działalność w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 14) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 15) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty, które mogą powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny z § 6 pkt 2;
- 16) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 Nr 75 poz. 690 ze zm.) .

**§3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nasadzenia zieleni izolacyjnej;
- 6) zwymiarowane odległości, mierzone w metrach;

- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) ujęcie wody dla wytwórni pasz;
- 9) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla wytwórni pasz;
- 10) granica strefy obserwacji archeologicznej;

2. oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§4.** Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **ZLz** – tereny przeznaczone pod zalesienie;
- 10) **Zn** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 11) **Zn/ZZ** – teren zieleni nieurządzonej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) **ZL/ZZ** – teren lasów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych – zbiornik wodny;
- 14) **E** – teren infrastruktury technicznej – istniejąca stacja transformatorowa;
- 15) **K** – tereny infrastruktury technicznej – projektowana przepompownia ścieków;
- 16) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 17) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KDJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

**§5.** Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0 do 30% czerni w barwie oraz od 0 do 20% chromatyczności barwy) oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 2) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, zieleni i grafitu;
- 3) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) w zakresie zasad lokalizowania reklam oraz szyldów:
  - a) dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Gminnego Systemu Informacji;

- b) na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie szyldów, z uwzględnieniem warunków określonych w lit. d, e, f;
  - c) na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie reklam, z uwzględnieniem warunków określonych w lit. h;
  - d) określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
    - szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m;
    - szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku;
    - szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku;
  - e) określa się zasady umieszczania szyldów na ogrodzeniach:
    - szyldy nie mogą wystawać poza ogrodzenie;
    - szyldy nie mogą być wyższe niż 0,25m, o powierzchni nie większej niż 0,1 m<sup>2</sup>;
  - f) w sytuacji, gdy przy wejściu do budynku lub na ogrodzeniu swoje szyldy chce umieścić więcej niż 2 podmioty, muszą one zostać uporządkowane, wykonane w tej samej wielkości, kształcie i umieszczane w odpowiednim szeregu;
  - g) ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą Gminnego Systemu Informacji jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych;
  - h) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania robót budowlanych;
  - i) zabrania się lokalizowania reklam i szyldów innych niż wymieniony w pkt 4;
- 5) w zakresie zasad lokalizacji ogrodzeń:
- a) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 3,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.), z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P, US ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 5,0 m w głąb działki budowlanej;
  - c) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN/U, RM, U - 1,6 m, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P – 2,0 m;
  - d) w przypadku zastosowania podmurówki ogrodzenia ustala się jej wysokość od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu terenu;
  - e) zakazuje się realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy, za wyjątkiem elementów słupów i cokołów, z uwzględnieniem lit. f;
  - f) dopuszcza się realizację od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych stanowiących nie więcej niż 15% długości ogrodzenia wydzielonej działki od

strony drogi publicznej, w celu zamaskowania/ukrycia pojemników na odpadki, urządzeń infrastruktury technicznej itp.

- g) dopuszcza się stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.
- 6) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
  - b) 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
  - c) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej;
  - d) 3000 m<sup>2</sup> dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej,
  - e) 1300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - f) 8000 m<sup>2</sup> dla zabudowy przemysłowej zlokalizowanej na terenach 3P/U, 4P/U, 5P/U,
  - g) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy przemysłowej zlokalizowanej na terenach 1P/U, 2P/U, 6P/U, 7P/U.

**§6.** Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz.112) dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) MN/U, – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - c) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - d) US – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz terenu oznaczonego symbolem 4P/U;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, tworzącym barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od terenów zabudowy mieszkaniowej 1MN/U, terenów usług sportu i rekreacji 1US;

**§7.** Ustalenia w zakresie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone następującymi symbolami wskazuje się jako obszary przestrzeni publicznych: KDZ, KDD;
- 2) kształtowanie i przekształcanie przestrzeni publicznej w kierunku coraz wyższego standardu i jakości, wprowadzanie zieleni urządzonej z elementami małej architektury, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem;
- 3) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.



**§8.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD, US, E, K.

**§9.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN/U, U, RM, US minimum 4,0 m, w terenie P/U minimum 6,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków, nie obejmuje rozbudowy i nadbudowy istniejących na dzień uchwalenia planu budynków, dla których należy stosować odległości od krawędzi jezdni zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. 2013 poz. 260 ze zm.);
- 4) ustala się wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 30 m i dopuszcza się jej zwiększenia do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolno stojących masztów antenowych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu:
  - a) termicznego przekształcania odpadów- spalarnia,
  - b) biogazowni, kompostowni,
  - c) oczyszczalni ścieków,
  - d) składowiska odpadów stałych,
  - e) zakładów przemysłowego chowu zwierząt za wyjątkiem terenu 4P/U.

**§10.** W zakresie terenów lub obiektów znajdujących się w obszarze planu, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) w granicach strefy obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014 poz. 1446);
- 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP Nr 408 „Niecka Miechowska NW”), objętego strefą wysokiej ochrony (OWO), obowiązują przepisy wynikające z ustawy prawo wodne (Dz. U. 2012 poz. 145 ze zm.) oraz ustaleń zawartych w pkt 3;
- 3) w granicach planu zakazuje się:
  - a) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - b) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
  - c) lokalizowania mogiłników środków ochrony roślin i lokalizowania mogiłników zwierząt,
  - d) składowania substancji chemicznych.
- 4) w zasięgu strefy ochrony pośredniej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ograniczeniami i zakazami wynikającymi z Rozporządzenia ustanawiającego tę strefę;
- 5) dla obszaru znajdującego się w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej, ustanowionej od ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu w terenie 5P, obejmującej obszar

w kształcie kwadratu o wymiarach 10,6 x 10,6 m, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 4/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 21 czerwca 2002 roku ustanawiającego tę strefę;

- 6) wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują regulacje zawarte w ustawie Prawo wodne (Dz. U. 2012 poz. 145 ze zm.), obejmującego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Zn/ZZ, 1ZL/ZZ.

**§11.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach według następujących zasad:
  - a) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) kąt położenia granic wydzielonych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 2) parametry określone w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą drogi istniejące i projektowane, na które składają się drogi zbiorcze, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD, KPJ;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie w drogach:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego.
- 3) minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych 6,0 m dla dróg o długości do 50 m, 8,0 m dla dróg o długości od 50 m do 100m oraz 10,0 m szerokości dla dróg o długości powyżej 100 m.
- 4) ustala się zasady zapewnienia miejsc postojowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM – na wydzielonej działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe;
  - b) dla usług sportu i rekreacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US – na wydzielonej działce budowlanej minimum 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc użytkowych;
  - c) dla zabudowy usługowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, U, P/U – na wydzielonej działce budowlanej minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
  - d) dla zabudowy produkcyjnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U – na wydzielonej działce budowlanej minimum 4 miejsca postojowe na 20 osób zatrudnionych,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz.260 ze zm.)

**§13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się budowę elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie naruszają one warunków technicznych drogi;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z wodociągu wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 80$  mm;
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, takich jak studnie indywidualne;
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy:
    - dla kanalizacji grawitacyjnej, dla kanałów ściekowych min.  $\varnothing 160$  mm;
    - dla kanalizacji ciśnieniowej min.  $\varnothing 50$  mm.
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną takich jak: zbiornik bezodpływowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji projektowanej przepompowni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce;
  - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy min.  $\varnothing 300$  mm.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014 poz. 518 ze zm.) oraz ustawą o drogach publicznych (Dz. U. 2013 poz. 260 ze zm.);
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;

- b) w zasięgu strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej (5,0 m po obu stronach):
    - zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi,
    - zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia ze słonecznych ogniw fotowoltaicznych, ze słonecznych kolektorów do produkcji ciepła, energia geotermalna (pompy ciepła, gruntowe wymienniki ciepła), energia z biomasy stałej roślinnej przeznaczonej na opał do produkcji brykietu i peletu, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. e, f;
  - e) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i elektrociepłowni na biogaz;
  - f) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 poz. 1232 ze zm.);
  - b) nakazuje się realizację zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem systemów ciepłych o niskiej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych;
  - c) zakazuje się stosowanie do ogrzewania pomieszczeń pieców o sprawności spalania poniżej 70%.
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
  - b) dla istniejącej sieci dopuszczenie prowadzenie prac modernizacyjnych;
  - c) w obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędną do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupy linii napowietrznych i słupki kablowe.
- 9) w zakresie melioracji:
- a) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów melioracyjnych, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych, zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz. U. 2012 poz. 145 ze zm.);
  - b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także stosowania ogrodzeń poprzecznych utrudniających spływ wód oraz dostęp do rowów melioracyjnych.
- 10) w zakresie gospodarki odpadami gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Szczokociny.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe

- §14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
    - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 55% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla wydzielonej działki budowlanej;
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla wydzielonej działki budowlanej z zabudową wolnostojącą, 0,02 dla wydzielonej działki budowlanej z zabudową bliźniaczą i ;
    - e) wysokość budynków mieszkaniowych do 10 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
    - f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
    - g) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°,
    - h) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
    - i) dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
    - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-i odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
    - k) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e, f wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>, zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
    - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m, zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m;
  - 5) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
    - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
  - 6) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 20 %.

**§15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa wolnostojąca lub zlokalizowana w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 55% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03 dla wydzielonej działki budowlanej z zabudową wolnostojącą, 0,02 dla wydzielonej działki budowlanej z zabudową bliźniaczą;
  - e) wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych do 10 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - g) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
  - h) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
  - i) dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-i odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - k) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e, f wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>, zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m, zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 12,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD;
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 2KDD;
  - c) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 20 %.

**§16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - e) wysokość budynków mieszkaniowych do 10 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - f) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 9 m, przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - g) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
  - h) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
  - i) dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
  - j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-i odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - k) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e, f wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 5) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. b);
  - b) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1R z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - e) wysokość budynków do 5 m, przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
  - f) dowolna forma dachu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1US z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 1KDD, 2KDD;
- 7) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 5% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - e) wysokość budynków do 10 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - f) dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 0° – 45°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - h) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
  - i) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów o innej funkcji bez możliwości ich odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;



- 5) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 6) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 25 %.

**§20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - e) wysokość budynków do 10 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - h) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
  - i) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów o innej funkcji bez możliwości ich odbudowy, rozbudowy i nadbudowy.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego na rysunku symbolem 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ i 2KDD;
  - b) terenu oznaczonego symbolem 3U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 6) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 25 %.

**§21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P/U, 4P/U, 5P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa wolnostojąca lub zlokalizowana w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) w ramach przeznaczenia podstawowego w terenie oznaczonym symbolem 4P/U dopuszcza się obiekty związane z działalnością rolniczą;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla wydzielonej działki budowlanej;
  - e) wysokość budynków do 12m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. f);
  - f) dla obiektów takich jak kominy, maszty, silosy i inne obiekty i urządzenia towarzyszące, których wysokość wynika z wymogów technologiczno-konstrukcyjnych dopuszcza się wysokość do 25 m;
  - g) dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 0° – 45°
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - i) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e wyłącznie o grubość zastosowanego materiału.
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 8000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 60,0 m;
- 7) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 3P/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ, 1KPJ;
  - b) terenu oznaczonego symbolem 4P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;
  - c) terenu oznaczonego symbolem 5P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 8) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 25 %.

**§22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 6P/U, 7P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa wolnostojąca lub zlokalizowana w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3 dla wydzielonej działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,04 dla wydzielonej działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków do 12m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - f) dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 0° – 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować ustalenia lit. a-f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków,
  - h) w przypadku zmiany materiału pokrycia dachu dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit. e wyłącznie o grubość zastosowanego materiału;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2P/U i 7P/U dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu poniższych parametrów:
- a) istniejąca powierzchnia zabudowy może być zwiększona do 10% jej dotychczasowej powierzchni,
  - b) wysokość budynków do 9 m,
  - c) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 21° – 45°;
- 5) nieprzekraczalnie linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 7) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 6P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 7P/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 8) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 25 %.

**§23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń nieurządzona – zielone użytki rolne, obudowa biologiczna cieków wodnych;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy służącej produkcji rolniczej bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
  - d) zakaz grodzenia terenów;

- 3) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KPJ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KPJ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ i 3KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 4KDD, 5KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 5Zn z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 5KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 6Zn z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KPJ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Zn/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń nieurządzona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – zielone użytki rolne;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń melioracyjnych,
  - b) zakaz grodzenia terenów,
  - c) obowiązują regulacje zawarte w ustawie Prawo wodne (Dz. U. 2012 poz. 145 ze zm.);
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1Zn/ZZ z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 4KDD, 5KDD poprzez tereny 5Zn, 6P/U oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków niewykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
  - b) zakaz grodzenia terenu,
  - c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustawą o lasach (Dz. U. 2014 poz. 1153),
  - d) utrzymanie przebiegu istniejącego ciągu pieszo – rowerowego w terenie oznaczonym symbolem 1ZL;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 4KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,

- b) terenu oznaczonego symbolem 2ZL z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDD, 4KDD,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL/ZZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
  - b) zakaz grodzenia terenów,
  - c) obowiązują regulacje zawarte w ustawie Prawo wodne (Dz. U. 2012 poz. 145 ze zm.),
  - d) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustawą o lasach (Dz. U. 2014 poz. 1153);
- 3) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1ZL/ZZ z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZLz, 2ZLz, 3ZLz** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zalesienia;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków niewykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
  - b) zakaz grodzenia terenu,
  - c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustawą o lasach (Dz. U. 2014 poz. 1153);
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZLz, 2ZLz z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 3ZLz z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – zbiornik wodny służący jako odbiornik wód deszczowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury hydrotechnicznej;
- 3) nakaz pozostawienia pasa wolnego od wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń o szerokości minimum 3 m licząc od górnej krawędzi zbiornika wodnego;
- 4) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2WS z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 5) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K, 2K** ustala się:

- 1) przeznaczenie – przepompownia ścieków (projektowana);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1K z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2K z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDZ, 1KDD;
- 4) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie – stacja transformatorowa (istniejąca);
- 2) utrzymanie istniejącej formy stacji transformatorowej – forma kontenerowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków do 5 m,
  - d) dachy płaskie lub dwuspadowe;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1E z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 5) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

**§31.** 1. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	<b>1KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,8 m do 70 m, - liczba jezdni: 1, - chodnik i ścieżka rowerowa minimum jednostronnie, - dopuszcza się lokalizację projektowanej przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających drogi.	Droga istniejąca do przebudowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA SZCZOKOCINY W REJONIE NA WSCHÓD OD UL. ŻARNOWIECKIEJ

2.	<b>2KDZ</b>	droga publiczna klasy zbiorczej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających: 20m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie,</li> <li>- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,</li> <li>- utrzymanie przebiegu istniejącego ciągu pieszo – rowerowego.</li> </ul>	Droga istniejąca do przebudowy /Droga projektowana
3.	<b>1KDD</b>	Droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 15 m do 36 m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki obustronne,</li> <li>- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.</li> </ul>	Droga istniejąca
4.	<b>2KDD</b>	Droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 10 m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie.</li> </ul>	Droga istniejąca do przebudowy
5.	<b>3KDD</b>	Droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie,</li> <li>- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.</li> </ul>	Droga istniejąca do przebudowy
6.	<b>4KDD</b>	Droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 14 m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie,</li> <li>- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.</li> </ul>	Droga istniejąca do przebudowy
7.	<b>5KDD</b>	Droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 16 m do 24m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie,</li> <li>- dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.</li> </ul>	Droga projektowana
8.	<b>1KPJ</b>	Ciąg pieszo-jezdny	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających 7 m,</li> <li>- liczba jezdni: 1,</li> <li>- chodniki minimum jednostronnie.</li> </ul>	Droga projektowana niepubliczna

2. wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 18 %.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

- §32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szczokociny.
- §33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.