



**INTEKPROJEKT**

**GABRIEL FERLIŃSKI**

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34  
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI LIPCE REYMONTOWSKIE**

**PROJEKT**

**Autor opracowania:** mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym  
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Współpraca:** mgr Dorota Stańczak  
mgr Klaudia Łuczyńska

Łódź, listopad 2015 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Lipce Reymontowskie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**fragmentu wsi Lipce Reymontowskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 773) w związku z uchwałą nr XV/119/12 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Lipce Reymontowskie, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipce Reymontowskie przyjętego uchwałą Nr XIII/107/12 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 27 czerwca 2012 r. Rada Gminy Lipce Reymontowskie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Lipce Reymontowskie, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 3**.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 3a, 4b, 7 – 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 5) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 9) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej poziomej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak wykusze, balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 11) **uciaźliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 14) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia obejmujące rozbudowę, przebudowę, rozbudowę;
- 15) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa zieleni;
- 6) granica strefy potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej;
- 7) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;
- 8) granica strefy ochrony ekspozycji;
- 9) miejsce pamięci narodowej;
- 10) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 11) linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy;
- 12) strefa technologiczna linii elektroenergetycznej 110kV;
- 13) strefa lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu;
- 14) granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 15) granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru

**§4.** 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 7) tereny zabudowy produkcji rolniczej, oznaczone symbolem **RU**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 9) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolem **RZL**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni urządzonej i parkingów, oznaczone symbolem **ZPK**;

- 12) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC**;
  - 13) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
  - 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
  - 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem **I – E**;
  - 16) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem **I – K**;
  - 17) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem **I – W**;
  - 18) tereny komunikacji:
    - a) tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**,
    - b) tereny dróg publicznych – dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
    - c) tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
    - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**,
    - e) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem **KK**.
2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:
- 1) o znaczeniu lokalnym:
    - a) tereny dróg publicznych: dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1 – 2KDL i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1 – 18KDD,
    - b) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem 1I – K oraz teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony symbolem 1I – W jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
  - 2) o znaczeniu ponadlokalnym:
    - a) tereny dróg publicznych: dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1 – 3KDZ oraz dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 3 – 5KDL,
    - b) tereny komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KK,
    - c) tereny w granicach wyznaczonej strefy lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem 2I – E oraz teren rolniczy, oznaczony symbolem 14R, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi,
    - d) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1I – E oraz tereny w granicach wyznaczonej strefy technologicznej linii 110kV: tereny rolnicze, oznaczone symbolami 8 – 9R, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 23 – 26MNU, teren rolniczy do zalesienia, oznaczony symbolem 3RZL jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem tych terenów.

4. Zakazuje się w obszarze lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

**§5. 1.** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze i inne.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

**§6. 1.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:

- a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmujące wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki budowlanej,
- b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
  - dachów – zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów oraz koloru niebieskiego i fioletowego,
  - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – jasne pastelowe kolory,
- d) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
  - obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę,
  - ażurowe, co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m; powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,
  - według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału. Zakazuje się stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych z wyłączeniem podmurówki;
- 4) realizację zabudowy dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 5:
  - a) na istniejących działkach budowlanych,
  - b) na działkach budowlanych powstałych w wyniku wydzielenia z istniejących działek gruntu pod drogi wyznaczone w planie,
  - c) na nowo wydzielanych działkach budowlanych posiadających parametry zgodne z parametrami działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) wymogu pkt 4 nie stosuje się do budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

**§7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) korzystanie z terenu zgodnie z ograniczeniami w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakaz lokalizacji w obszarze zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji w obszarze, z wyjątkiem terenów 1 – 2RU oraz 1PU, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i linii kolejowych;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności:
  - a) na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonym symbolem 1PU oraz terenie zabudowy produkcji rolniczej oznaczonym symbolem 1RU, musi zamykać się w granicach terenów, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
  - b) na pozostałych terenach musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) oznacza się granicę strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 6) oznacza się granicę strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 7) oznacza się strefę zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 9;
- 8) zakazuje się prowadzenia eksploatacji kopalni w obszarze.

2. W obszarze objętym planem **ochronie podlega** pomniki przyrody – wiąz górski rosnący na cmentarzu w miejscowości Lipce Reymontowskie, objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody (zarządzenie Nr 27 Wojewody Skierniewickiego z dnia 22.10.1985 r.), oznaczony na rysunku planu.

3. W zakresie **ochrony przed hałasem**:
  - 1) wskazuje się, do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) wyznacza się strefę potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 8.
4. Ustala się **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 pkt 6.
5. Ustala się **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
  - 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z warunkami §14 pkt 3;
  - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z warunkami §14 pkt 4;
  - 3) respektowanie wymogów ochronnych ujęcia wód podziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu. Wymogi ochronne ujęcia wód podziemnych nie stanowią ustaleń planu.
6. Ustala się **ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami**, poprzez :
  - 1) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania;
  - 2) obowiązek urządzenia na każdej zabudowanej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem ich selektywnego zbierania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych dla kilku nieruchomości;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń do zbierania i segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg, dróg wewnętrznych oraz na terenach zieleni urządzonej.
7. Ustala się **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
  - 1) lokalizację na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zakresie określonym w §11 pkt 10 lit. a i §11 pkt 11 lit. a.

**§8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
    - a) cmentarz rzym. – kat. z II poł. XIX w. (stary) wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji 858 z dnia 03.01.1992 r., oznaczony na rysunku planu numerem 1,
    - b) kaplica św. Józefata, drewn. XVIII/XIX, wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji 240-XII-1/5 z dnia 08.04.1950 r., oznaczony na rysunku planu numerem 2,
    - c) mogiła zbiorowa z II wojny światowej (na cmentarzu rzym. – kat. „nowym”) wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji 920 z dnia 22.12.1992 r., oznaczony na rysunku planu numerem 3;
  - 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
    - a) zespół kościoła parafialnego p.w. Znalezienia Krzyża Św. z 1866 r. oraz 1905 r. wraz z plebanią, oznaczony na rysunku planu numerem 1,
    - b) cmentarz przykościelny z 1880 r., oznaczony na rysunku planu numerem 2,
    - c) cmentarz rzymsko - katolicki, oznaczony na rysunku planu numerem 3;
  - 3) obejmuje się ochroną ustaleniami planu otoczenie cmentarzy, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 lit c oraz otoczenie zespołu kościoła parafialnego, o którym mowa w lit. a zgodnie z ustaleniami ust. 5;
  - 4) obejmuje się ochroną ustaleniami planu miejsce pamięci narodowej – obelisk (kopiec) z 1917 r. wraz z tablicą ku czci Tadeusza Kościuszki, oznaczony na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie **obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w ust.1 pkt 1, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków; w przypadku skreślenia obiektu z rejestru zabytków wymogi ochronne nie obowiązują.
  3. Dla ochrony **obiektów i obszarów zabytkowych**, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a i b, ustala się:
    - 1) zachowanie obiektów zabytkowych z obowiązkiem prowadzenia działań zapobiegających ich niszczeniu – prac konserwatorskich i restauratorskich;

- 2) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie zagospodarowania terenów, sposobu kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych;
  - 3) prowadzenie robót budowlanych, w szczególności dokonywanie ewentualnej rozbudowy i przebudowy, w oparciu o dokumentację projektową:
    - a) określającą stan zachowania obiektu w obszarze substancji obiektu, jaka ma być objęta robotami,
    - b) uwzględniającą w przyjmowanych rozwiązaniach zachowanie wartości zabytkowej obiektów oraz przywrócenie ich elementów zniszczonych lub przekształconych do stanu pierwotnego;
  - 4) w przypadku skreślenia obiektu z ewidencji zabytków wymogi ochronne nie obowiązują.
4. Dla ochrony **obiektów i obszarów zabytkowych**, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. c, ustala się:
- 1) obowiązek zachowania, ochrony i konserwację cennych pod względem historycznym lub artystycznym nagrobków;
  - 2) realizację wszelkich działań inwestycyjnych w oparciu o projekt zagospodarowania terenu obejmujący cały teren cmentarza, ze wskazaniem nagrobków cennych pod względem historycznym lub artystycznym;
  - 3) w przypadku skreślenia obiektu z ewidencji zabytków wymogi ochronne nie obowiązują.
5. Dla ochrony **ekspozycji cmentarza oraz kościoła parafialnego p.w. Znalezienia Krzyża Św.**, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 lit a i c, wyznacza się **granice strefy ochrony ekspozycji**, oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują:
- 1) warunki w zakresie zabudowy – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nieprzekraczającej 1,40 m; ograniczenie nie dotyczy ogrodzenia terenów 5U, 1ZC i 2ZC.
6. Dla ochrony **miejsca pamięci narodowej**, o którym mowa w ust.1 pkt 4, ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego obelisku wraz z tablicą, z możliwością zmiany lokalizacji w granicach terenu w szczególnie uzasadnionych przypadkach, z zachowaniem jego właściwej ekspozycji;
  - 2) zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż 50,0 m od miejsca pamięci miejsc do gromadzenia odpadów.
7. Dla funkcjonowania i obsługi projektowanego Parku Kulturowego Śladami Reymonta, szlaków turystycznych oraz strefy turystycznej, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
- 1) lokalizację punktu informacji turystycznej na terenie 11U;
  - 2) lokalizację parkingu na terenie 1ZPK;
  - 3) lokalizację ścieżki rowerowej w terenie drogi zbiorczej 1–2KDZ, zgodnie z ustaleniami §13 ust. 1 pkt 5;
  - 4) obowiązek urządzenia pobocza na terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 3KDZ, w sposób umożliwiający, bezkolizyjnie z ruchem samochodowym, poruszanie się użytkownikom szlaku konnego.
8. Nie wprowadza się wymogów w zakresie **ochrony dóbr kultury współczesnej** ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

**§9. 1.** W zakresie zasad **kształtowania przestrzeni publicznych** wskazuje się granice obszaru przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu;

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:
- 1) utrzymanie miejsca dla organizacji imprez masowych oraz funkcji handlowo – wystawienniczych na terenie 12U;
  - 2) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew, pachotków, balustrad schodów i balkonów oraz ogrodzeń o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych handlowo-usługowych; zakaz nie dotyczy drogi dojazdowej 11KDD oraz obiektów lokalizowanych na czas trwania plenerowych imprez masowych;
  - 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
  - 5) zagospodarowanie terenów wchodzących w skład obszaru przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§10.1.** Ustala się **zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** poprzez określenie:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów, przy czym projektowana rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remonty istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

4. Nie ogranicza się ilości kondygnacji podziemnych budynków.

**§11.** Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) ochronie podlega pomnik przyrody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 3) ochronie podlega ujęcie wody w granicach strefy ochrony bezpośredniej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 4) ochronie podlegają tereny w granicach terenów zamkniętych ustalonych w związku z przebiegiem linii kolejowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geodezji i kartografii;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i grzebaniu zmarłych obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach oznaczonej strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - b) w granicach oznaczonej strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych; obowiązuje podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej;
- 6) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie z wskazaniami dla poszczególnych terenów;
- 7) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) wyznacza się strefę potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązuje stosowanie przegród zewnętrznych o zwiększonej izolacyjności akustycznej dla obniżenia poziomu hałasu w budynkach;
- 9) wyznacza się strefę zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
  - a) obowiązuje urządzenie terenu zielenią z wielopiętrowymi nasadzeniami drzew i krzewów,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m<sup>2</sup>. Lokalizacja budynków musi respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 10) wyznacza się strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV – o szerokości po 18,0 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach której zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew;
- 11) w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz tymczasowo, do czasu przebudowy linii, od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy, oznaczonych na rysunku planu zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew;
- 12) wyznacza się strefę lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym, w granicach której zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów do czasu wybudowania gazociągu i stacji redukcyjnej. Po ich wybudowaniu w granicach strefy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.



**§12. W zakresie zasad i warunków w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej ponadlokalnej poprzez drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1 – 3KDZ oraz drogi lokalne, oznaczone symbolami 3 – 5KDL;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:
  - a) dróg publicznych:
    - dróg zbiorczych, oznaczone symbolami 1 – 3KDZ,
    - dróg lokalnych, oznaczone symbolami 1 – 5KDL,
    - dróg dojazdowych, oznaczone symbolami KDD,
  - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW;
- 3) rozbudowę układu drogowego. Parametry dróg i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w zakresie komunikacji zbiorowej ustala się:
  - a) dostosowanie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolami 1-2KDZ dla potrzeb publicznego transportu autobusowego obejmujące m.in. parametry techniczne jezdni, ukształtowanie skrzyżowań, lokalizację wiat przystankowych oraz zatok przystankowych,
  - b) zachowanie w granicach wyznaczonych terenów komunikacji kolejowej istniejącej linii kolejowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą z możliwością modernizacji. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 5) w zakresie komunikacji rowerowej:
  - a) wskazuje się lokalizację ścieżki rowerowej w terenie drogi zbiorczej, oznaczonej symbolami 1 – 2KDZ. Szczegółowa lokalizacja do uściślenia na etapie realizacji inwestycji. Dopuszcza się zmianę przebiegu przy zachowaniu powiązań komunikacyjnych,
  - b) ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe dopuszcza się rezygnację z budowy wydzielonej ścieżki rowerowej na rzecz wydzielenia pasów dla rowerów w jezdni lub prowadzenia wspólnego ruchu rowerowego i samochodowego przy jednoczesnym zastosowaniu rozwiązań służących uspokojeniu ruchu.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów w następującej liczbie, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów obiektów usługowych:
  - a) obiektów handlowych – 1 stanowisko na 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla lokali gastronomicznych – 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,
  - d) dla obiektów biurowych – 1 stanowisko na 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów oświatowych i żłobków – 1 stanowisko na 30 uczniów lub dzieci oraz 2 miejsca dla osób podwożących uczniów lub dzieci,
  - f) dla innych obiektów usługowych – 1 stanowisko na 40,0 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej;
- 3) dla parków i terenów zieleni – 1 stanowisko na 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 4) dla przystanku kolejowego – minimum 20 stanowisk;
- 5) dla cmentarzy – 1 stanowisko na 400,0 m<sup>2</sup> powierzchni;
- 6) dla pracowników obiektów usługowych, zakładów produkcyjno – usługowych oraz obiektów infrastruktury technicznej – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na zmianie;
- 7) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązuje urządzenie 1 miejsca dla rowerów;
- 8) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;
- 9) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

**§14. Ustala się zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
  - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także, ich przebudowę lub rozbudowę,
  - b) dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów komunikacji. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
  - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego gminnego ujęcia wody, z możliwością przebudowy, rozbudowy i odbudowy,
  - c) respektowanie wymogów ochronnych określonych dla ustanowionej, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami, strefy ochrony bezpośredniej ujęcia, oznaczonej na rysunku planu,
  - d) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem lit. i,
  - f) sieć musi posiadać parametry i być wyposażona w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych,
  - g) dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. i,
  - h) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę gminnej sieci wodociągowej,
  - i) w granicach oznaczonej strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych zgodnie z §11 pkt 5 lit. b;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:**
  - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) lokalizację przewodów kanalizacyjnych w drogach, oznaczonych symbolami 3-5KDL o parametrach umożliwiających odbiór ścieków z terenów wsi Mszadla i Siciska,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków, z możliwością przebudowy, rozbudowy i odbudowy,
  - d) dopuszcza się budowę nowej oczyszczalni ścieków w granicach terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego symbolem 1I – K,
  - e) odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - f) odprowadzanie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. g i h,
  - g) dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków wyłącznie na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonym symbolem 1PU oraz terenach zabudowy produkcji rolniczej oznaczonych symbolami 1 – 2RU,
  - h) budowę nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dopuszcza się wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
  - i) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
  - a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania. Wody te należy odprowadzić, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników retencyjnych,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnego zbiornika retencyjnego dla kilku nieruchomości,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych lub zbiorników retencyjnych,
  - d) ustala się, iż wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni drogowej odprowadzane będą do ziemi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**
  - a) w okresie perspektywicznym możliwość budowy sieci gazowej,

- b) wyznacza się strefę lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 12,
- c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, przy czym w granicach obszaru przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji nadziemnych zbiorników na gaz,
- d) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
  - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno – kablowym, przy czym w granicach obszaru przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji nowych linii napowietrznych,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) przebudowę linii elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu jako linie elektroenergetyczne do przebudowy. Lokalizację przebudowanych linii w terenach komunikacji wyznaczonych w planie,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych. Lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach o wymiarach nie mniejszych niż 6,0 m x 5,0 m, z bezpośrednim dostępem do drogi,
  - e) wyznacza się strefę technologiczną linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §11 pkt 10,
  - f) w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
  - g) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
  - a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. c, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW towarzyszących zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnemu z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, na terenach, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 1 – 8, 15 – 17;
  - b) na terenach komunikacji, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 18, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 2kW służącej wyłącznie zaopatrzeniu w energię elektryczną urządzeń oświetleniowych i sygnalizacji świetlnej; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW,
  - d) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów,
  - e) wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW zgodnie z ustaleniami §17;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
  - a) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci przewodowej w systemie napowietrzno - kablowym, przy czym w granicach obszaru przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji nowych linii napowietrznych,
  - b) zaopatrzenie w łączy z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
  - a) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 ust. 7 pkt 1.

**§15.W zakresie zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej.

**§16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

- 1) obowiązuje przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, zgłoszenie, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, do właściwych organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ruchu lotniczego:
  - a) wojskowego – lokalizacji obiektów o wysokości 50 m i większej,
  - b) cywilnego – lokalizacji obiektów o wysokości 100 m i większej;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu obronności państwa:
  - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach ujęć wody oraz ich hermetyczności, osłony przed skażeniami chemicznymi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

**§17.1. Ustala się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW** wykorzystujące energię promieniowania słonecznego – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem 2I – E.

2. Uciążliwość urządzeń, o których mowa w ust. 1, musi zamykać się w granicach działki budowlanej.

3. Granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikających z lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1, wyznaczają linie rozgraniczające terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki 2I – E.

**§18. Ustala się stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

**§19.1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1 – 5RM, ustala się przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszczalne – usługi, z zastrzeżeniem pkt 4, wyłącznie jako towarzyszące zabudowie zagrodowej, lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym, budynku gospodarczym lub w odrębnym budynku, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 150,0 m<sup>2</sup> w granicach działki budowlanej i nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej pozostałych budynków na tej działce;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 4) zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne – wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) budynki gospodarcze, związane z produkcją rolną oraz usługowe – wolnostojące lub jako zespoły budynków,
  - c) garaże dla samochodów osobowych – wolnostojące lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przepisu pkt 2 nie stosuje się do lokalizacji budynków związanych z produkcją rolną lokalizowanych w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną przeznaczoną na cele nierolnicze;
- 4) budynki mieszkalne i ich części należy lokalizować w części frontowej działki w pasie terenu o głębokości 30,0 m od linii rozgraniczających przyległych terenów komunikacji, wyznaczonych w planie;
- 5) obiekty chowu i hodowli zwierząt należy lokalizować poza częścią frontową działki w odległości nie mniejszej niż 35,0 m od linii rozgraniczających przyległych terenów komunikacji, wyznaczonych w planie;
- 6) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 7) intensywność zabudowy – od 0,02 do 1,6;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych budynków – 2;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych oraz budynków związanych z produkcją rolną – 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) obiektów służących magazynowaniu płodów rolnych – 15,0 m., z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych – 9,5 m,
  - d) budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią – 9,5 m;
- 11) maksymalna wysokość elewacji:
  - a) budynków mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną – 7,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45°;
- 13) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie ustala się.

**5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15.

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1 – 56MNU, ustala się przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4, przy czym:
  - a) na terenach: 7MNU, 11MNU, 19-21MNU, 28MNU, 32 – 35MNU, 38 – 39MNU, 42 – 43MNU funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane jako współistniejące lub wyłączne na działce budowlanej,
  - b) na pozostałych terenach powierzchnia użytkowa związana z funkcją usługową nie może przekraczać powierzchni użytkowej związanej z funkcją mieszkaniową;
- 2) dopuszczalne - na terenach 4MNU, 12MNU, 14MNU obiekty chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) na terenach 34MNU, 38 – 39MNU zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt 3, zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne:
    - na terenach: 37MNU, 49MNU – wolnostojące,
    - na pozostałych terenach – wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) budynki usługowe – wolnostojące,
  - c) budynki gospodarcze oraz związane z produkcją rolną – wolnostojące lub jako zespoły budynków,
  - d) budynki garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) na terenach 1 – 36MNU, 38 – 48MNU, 50 – 56MNU dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dopuszcza się budowę na działce budowlanej drugiego i kolejnych budynków mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) lokalizacja budynków musi umożliwiać wydzielenie działek budowlanych niezbędnych do korzystania z tych budynków o parametrach określonych dla działek powstałych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1,
  - b) lokalizacja zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu po dokonaniu podziału na każdej z wydzielonych działek budowlanych muszą odpowiadać wymogom zawartym w pkt 4-6;
- 4) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 21MNU – 0,5,
  - b) na terenach: 11MNU, 36 – 37MNU, 49MNU, 51MNU, 52MNU – 0,3,
  - c) na pozostałych terenach – 0,4;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 21MNU – od 0,05 do 2,0,
  - b) na terenach: 11MNU, 36 – 37MNU, 49MNU, 51MNU od 0,03 do 0,9,
  - c) na terenie 52MNU – od 0,03 do 1,2,
  - d) na pozostałych terenach – od 0,03 do 1,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 21MNU, 23 – 24MNU, 28MNU, 43 – 44MNU, 46 – 47MNU – 20%,
  - b) na terenach 11MNU, 27MNU, 30 – 31MNU, 36 – 37MNU, 49MNU, 51MNU – 40%,
  - c) na pozostałych terenach – 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
    - na terenach 11MNU, 36 – 37MNU, 49MNU, 51MNU – 2,
    - na pozostałych terenach – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych budynków – 2;
- 8) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - na terenach 11MNU, 36 – 37MNU, 49MNU, 51MNU – 10,0 m,
    - na pozostałych terenach – 12,0 m,
  - b) pozostałych budynków – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 9,0 m,
  - b) pozostałych budynków – 5,0 m;
- 10) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3.

## **3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo – usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 34MNU, 38 – 39MNU w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 3) dla części terenu 39MNU w granicach oznaczonej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ustalenia §11 pkt 3;
- 4) dla fragmentów terenów 20 – 21MNU w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 5) dla terenów lub fragmentów terenów 20-22MNU, 28MNU, 30MNU, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 6) dla części terenów 5MNU, 8MNU, 11MNU, 13MNU, 19MNU, 20 – 21MNU, 23 – 26MNU, 33MNU, 36MNU, 49MNU, w granicach wyznaczonej strefy potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
- 7) dla części terenów 11MNU, 20MNU, 25 – 26MNU, 36MNU w granicach wyznaczonej strefy zieleni obowiązują ustalenia §11 pkt 9;
- 8) dla części terenów 23 – 26MNU w granicach wyznaczonej strefy technologicznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §11 pkt 10;
- 9) dla części terenów 3 – 4MNU, 8MNU, 11MNU, 13 – 15MNU, 20MNU, 22 – 26MNU, 31MNU, 33-36MNU, 42MNU, 44MNU, 46-48MNU w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 10) dla terenów 43 – 44 MNU oraz części terenów 34 – 35MNU, 39MNU w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
    - na terenach: 11MNU, 25 – 27 MNU, 36 – 37MNU, 41 – 42MNU, 49MNU, 52MNU – 800,0 m<sup>2</sup>,
    - na pozostałych terenach – 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5,0 m.

#### **5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

#### **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

#### **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

#### **8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenów – 1MNU, 11MNU, 16 – 17MNU, 20MNU, 22MNU, 27MNU, 30MNU, 36 – 37MNU, 49 – 51MNU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **§21. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi biurowe,
  - b) usługi handlu lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) pozostałych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
  - b) pozostałych budynków – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
  - b) pozostałych budynków – 5,0 m;
- 8) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowy lub czterospadowy o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dach płaski,
  - b) pozostałych budynków – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dach płaski;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla terenu, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5,0 m.

**5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 4KDD;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**

**§22. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1-16U, ustala się przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa – usługi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ogranicza się zakres usług na terenach:
  - a) 2U – do usług związanych z obsługą cmentarza,
  - b) 5U – do usług kultu religijnego,
  - c) 6U – do usług kultu religijnego i czynności religijnych, usług kultury,
  - d) 12U – 14 – do usług administracji publicznej, oświaty, zdrowia, kultury, sportu i handlu,
  - e) 16U – do usług kultury, muzeów, bibliotek;
- 3) dopuszczalne - funkcje mieszkaniowe:
  - a) w budynkach zamieszkania zbiorowego,
  - b) na terenach 1U, 9 – 16U w lokalach mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych lub w budynkach mieszkalnych wyłącznie dla obsługi funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z



funkcją mieszkalną nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej zabudowy na tej działce,

- c) na terenie 6U wyłącznie dla obsługi funkcji usługowych zlokalizowanych na terenach 5 – 6U.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki usługowe i mieszkalne – wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a;
- 2) na terenach 2U, 7U, 9 – 13U, 15 – 16U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
  - a) na terenach 2 – 7U, 14U – 0,3,
  - b) na terenach 1U, 13U – 0,4,
  - c) na terenach 8 – 12U, 15 – 16U – 0,6;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 1U: od 0,03 do 1,6,
  - b) na terenach: 2 – 3U – od 0,03 do 0,6,
  - c) na terenach: 4 – 6U – od 0,03 do 0,9,
  - d) na terenach: 7U i 13U – od 0,03 do 1,2,
  - e) na terenach: 8 – 10U i 15U – od 0,03 do 2,4,
  - f) na terenach: 11U i 16U – od 0,05 do 1,8,
  - g) na terenie 12U: od 0,1 do 3,0,
  - h) na terenie 14U: od 0,03 do 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenach 5U, 8 – 10U, 12U, 15 – 16U – 10%,
  - b) na terenach 1U, 11U, 13U, 14U – 20%,
  - c) na terenach 2 – 4U – 30%,
  - d) na terenach 6 – 7U – 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków usługowych:
    - na terenach: 2 – 3U – 1,
    - na terenach: 4U, 6U, 10-11U, 13U, 16U – 2,
    - na terenie 5U – dowolna,
    - na terenach: 1U, 7 – 9U, 15U – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - na terenach 12U, 14U – 4, przy czym 4 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych:
    - na terenach: 2-3U – 6,0 m,
    - na terenach: 4U, 6U, 10 – 11U, 16U – 9,0 m,
    - na terenach: 1U, 7U, 8-9U, 13U, 15U – 12,0 m,
    - na terenie 12U, 14U – 17,0 m,
    - na terenie 5U – 17,0 m. Dopuszcza się wysokość wieży do 30,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych:
    - na terenach 2-3U – 5,0 m,
    - na pozostałych terenach – 8,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
    - dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji:
  - a) budynków usługowych:
    - na terenach: 2-3U, 16U – 5,0 m,
    - na terenach: 1U, 6-11U, 13U, 15U – 8,0 m,
    - na terenach: 5U, 12U – 11,0 m,
    - na terenie 14U – 13,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 10) dachy:
  - a) budynków usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dachy płaskie. Dla terenu 5U dopuszcza się dla wieży nachylenie połaci do 85°,

- b) budynków gospodarczych i garażowych – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45°. Dopuszcza się dachy płaskie z zastrzeżeniem lit. c,
- c) na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązuje stosowanie dachów płaskich;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. b i c;
- 12) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych:
  - a) dla terenu 5U – zachowanie istniejącego ogrodzenia,
  - b) dla pozostałych terenów – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d.

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w śródowniku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 1U, 6 – 7U, 9 – 16U w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla części terenu 14U w granicach oznaczonej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ustalenia §11 pkt 3;
- 4) dla terenów lub fragmentów terenów 1-4U, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 5) dla terenów lub fragmentów terenów 1-5U oraz 8U, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 6) dla terenów 1 – 2U, w granicach wyznaczonej strefy potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
- 7) dla części terenów 3 – 4U w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 8) dla terenu 5U obowiązują ustalenia §8 ust 3;
- 9) dla terenów 2 – 3U oraz 5 – 7U w związku z położeniem w granicach wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 ust 5;
- 10) dla terenów 2 – 3U, 5 – 6U, 11 – 15U oraz części terenów 7 – 8U, 10U w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
    - na terenach: 2U, 10 – 11U, 16U – 500,0 m<sup>2</sup>,
    - na pozostałych terenach – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 2U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§23. 1. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1US ustala się przeznaczenie terenu – tereny sportu i rekreacji.**

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 20-30° lub dachy płaskie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. b i c;
- 9) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym dopuszcza się wysokość ogrodzenia do 7,0 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej.**

## **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 50,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 8,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

## **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem planu mogących stanowić podstawę do pobrania opłaty.**

## **§24. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1-7PU ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie w wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) dopuszczalne:
  - a) dla terenu 3PU – obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - b) dla terenów 2 – 6PU – funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako towarzyszące obiektom produkcyjnym, składom, magazynom lub usługom. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie 7PU – od 0,01 do 0,5,

- b) na pozostałych terenach – od 0,1 do 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) na terenie 1PU minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej mają stanowić nasadzenia zielenią wysoką;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) na terenie 7PU – 1,
  - b) na pozostałych terenach – 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna wysokość elewacji:
  - a) na terenie 7PU – 9,0 m,
  - b) na terenie 1PU – 20,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 30,0 m ze względów technologicznych prowadzonej działalności,
  - c) na pozostałych terenach – 14,0 m;
- 7) dachy:
  - a) płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązuje stosowanie dachów płaskich;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. b i c;
- 9) na terenach 3 – 6PU dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 10) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 2 – 6PU w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) teren 7PU w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4;
- 4) dla fragmentu terenu 2PU, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 5) dla części terenu 1PU w granicach wyznaczonej strefy zieleni obowiązują ustalenia §11 pkt 9;
- 6) dla części terenów 2PU, 5 – 7PU w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
    - na terenach 2-3PU, 6PU – 900,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenach 4-5PU, 7PU – 1500,0 m<sup>2</sup>,
    - na terenie 1PU – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 8,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 1PU, 5PU, 7PU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§25. 1. Dla terenów zabudowy produkcji rolniczej, oznaczonych symbolami 1-2RU ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny zabudowy produkcji rolniczej;
- 2) dopuszczalne – obiekty przetwórstwa rolno – spożywczego.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 15,0 m; dla obiektów związanych z przygotowaniem i przechowywaniem pasz dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą 20,0 m;
- 6) dachy – dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. b i c;
- 8) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dla części terenu 1RU, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, obowiązują ustalenia §11 pkt 9.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 1RU – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) dla terenu 2RU – 30%.

**§26. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1 – 16R ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) dla terenu 11R – tereny zieleni urządzonej - park wiejski,
  - b) dla terenów 1 – 3R, 9R, 13 – 14R – zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji i obsłudze produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, zbiorniki wodne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dla terenów 4 – 8R, 10 – 12R, 15 – 16R zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla terenów 1 – 3R, 9R, 13 – 14R realizacja nowej zabudowy przy spełnieniu warunków:
  - a) minimalna wielkość działki budowlanej – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
  - c) intensywność zabudowy – od 0,00 do 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - f) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
  - g) dachy płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°,
  - h) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3;
- 3) dla terenu 11R w przypadku realizacji terenów zieleni urządzonej – parku wiejskiego obowiązują ustalenia §28.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 1 – 3R, 9R i 13 – 14R w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla fragmentów terenów 5R oraz 11R, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 4) dla terenów lub fragmentów terenów 4R, 5R i 11R, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 5) dla części terenu 9R w granicach wyznaczonej strefy potencjalnych znaczących oddziaływań akustycznych linii kolejowej obowiązują ustalenia §11 pkt 8;
- 6) dla części terenów 8-9R w granicach wyznaczonej strefy technologicznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §11 pkt 10;
- 7) dla części terenów 1 – 3R, 8 – 12R, 14R w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 8) dla części terenu 14R w granicach wyznaczonej strefy lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu obowiązują ustalenia §11 pkt 12;
- 9) dla terenów 5R oraz 11R w związku z położeniem w granicach wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 ust 5;
- 10) dla terenów 4 – 5R oraz 11R w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenów 1 – 9R, 13-14R – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§27.1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolami 1 – 3RZL, ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny rolnicze do zalesienia;
- 2) dopuszczalne – zbiorniki wodne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zmianę sposobu użytkowania rolnego na użytkowanie leśne;
- 2) nasadzenia należy wprowadzać nie bliżej niż 3,0 m od granicy z działką pozostającą w użytkowaniu rolniczym;
- 3) po zrealizowaniu zalesienia obowiązują wymogi zawarte w §31.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.**

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji.**

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§28.1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne – budynki związane z obsługą terenu, zbiorniki wodne, szalet publiczny.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązek urzędzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym;
- 2) forma zabudowy:
  - a) wiat i zadaszeń – wolnostojące o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu nieprzekraczającej 25,0 m<sup>2</sup>. Ilość obiektów w granicach terenu – nie więcej niż 4,
  - b) szaletu publicznego – wolnostojący o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków, wiat i zadaszeń – 6,0 m;
- 8) dachy – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45°;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §7 ust. 1 pkt 3;
- 10) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) dla fragmentu terenu, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 3) dla fragmentu terenu, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 4) dla fragmentu terenu w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 5) dla terenu w związku z położeniem w granicach wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 ust 5;
- 6) dla terenu w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 60,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 10,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§29. 1. Dla terenów zieleni urządzonej i parkingów, oznaczonych symbolami 1 – 3ZPK ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej i parkingów;
- 2) dopuszczalne – dla terenu 1ZPK – obiekty związane z obsługą cmentarzy, szalek publicznych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązek wprowadzenia nasadzeń drzew;
- 2) dla terenu 2ZPK – zakaz realizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) dla terenu 1ZPK:
  - a) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - 0,2,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
  - d) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
  - e) dachy – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 35°- 45°,
  - f) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3;
- 5) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych - zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia.



**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów chronionych akustycznie;
- 2) dla terenu 1ZPK, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 3) dla terenów lub fragmentów terenów 1-3ZPK, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b;
- 4) dla części terenu 2ZPK w odległości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11;
- 5) dla terenów w związku z położeniem w granicach wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 ust 5;
- 6) dla terenów w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 6,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) ilość miejsc parkingowych dla samochodów:
  - a) dla terenu 1ZPK:
    - 1 miejsce postojowe na 70,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej,
    - 1 miejsce postojowe na 40,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej,
  - b) dla terenu 2ZPK – 1 miejsce postojowe na 70,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§30.1. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych symbolami 1 – 2ZC ustala się przeznaczenie – cmentarze.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zachowanie istniejących cmentarzy;
- 2) dla terenu 1ZC zakaz realizacji budynków;
- 3) dla terenu 2ZC:
  - a) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
  - b) intensywność zabudowy – od 0,00 do 0,3,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - d) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
  - e) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 35 do 45°,
  - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%, z czego minimum 50% powierzchni mają stanowić nasadzenia drzew;

- 5) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych:
  - a) dla terenu 1ZC – ażurowe, co najmniej powyżej 1,0 m od poziomu terenu, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m. Powierzchnia przeswitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 20% powierzchni ogrodzenia,
  - b) dla terenu 2ZC – mur kamienny o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) dla terenów obowiązują ustalenia §11 pkt 1 (ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków);
- 2) dla terenu 2ZC obowiązują ustalenia §11 pkt 2 (pomnik przyrody);
- 3) dla terenu 1ZC obowiązują ustalenia §8 ust. 4 (ochrona obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków);
- 4) dla terenów, w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 5000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 50,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§31. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami 1 – 3ZL, ustala się przeznaczenie - lasy.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji budynków.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.**

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się.** Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§32. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1-2WS, ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne – pomosty, urządzenia rekreacyjne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) dla terenu 2WS – urządzenie zbiornika jako zbiornika ochrony przeciwpożarowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 4) zakaz grodzenia terenu.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - dla terenu 2WS w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2.**

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się.** Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§33. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1 – 2I –E ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki:
  - a) dla terenu 1I – E – stacja transformatorowa (GPZ),
  - b) dla terenu 2I – E – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) dopuszczalne – obiekty socjalne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1I – E – 0,3,
  - b) dla terenu 2I – E – 0,1;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu 1I – E – od 0,0 do 0,6,

- b) dla terenu 2I – E – od 0,0 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) dla terenu 2I – E obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnej gazu – zgodnie z ustaleniami §11 pkt 12;
- 2) teren 1I – E w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 6,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§34. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego symbolem 1I – K ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) dopuszczalne – obiekty administracyjno-socjalne.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,00 do 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 6) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu 20-40°;
- 7) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m;
- 8) obowiązuje realizacja ogrodzenia pełnego w granicy z terenem 2ZC.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) dla fragmentu terenu w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. a;
- 2) dla terenu, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §11 pkt 5 lit. b.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 40,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 6,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §14.**

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§35.1. Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągu, oznaczonego symbolem 1I-W ustala się przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 6) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25-45°;
- 7) ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 3 lit. d; dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - dla części terenu w granicach oznaczonej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują ustalenia §11 pkt 3.**

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 6,0 m.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

#### **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

#### **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się.** Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **§36. 1. Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych symbolem 1KK ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem linii kolejowej, obiekty i urządzenia służące ograniczeniu oddziaływań akustycznych na tereny sąsiednie, obiekty administracyjno-socjalne

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowej oraz przystanków kolejowych z prawem ich modernizacji;
- 2) dla terenu 1KK ustala się możliwość zachowania z prawem odbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego, oznaczonego na rysunku planu jako budynek do zachowania;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m;
- 8) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25-45°.

#### **3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) teren w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4;
- 2) dla części terenów w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §11 pkt 11.

#### **4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**

#### **5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.**

#### **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca parkingowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

#### **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15.**

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się.** Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **§37. 1. Układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne: drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe, drogi wewnętrzne.**

#### **2. Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1 – 3KDZ ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga zbiorcza;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
    - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m,
    - d) dla terenów 1 – 2KDZ ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt 5,
    - e) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych,
    - f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
    - g) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek, nie posiadających dostępu do dróg klasy niższej;
  - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
    - a) dla części terenów w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
    - b) dla terenu 1KDZ oraz części terenu 3KDZ w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
  - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
  - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
3. Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **1 – 5KDL** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu** – drogi lokalne;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
    - c) podstawowa szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m,
    - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
  - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
    - a) dla części terenów 2KDL, 5KDL, w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
    - b) dla części terenu 5KDL w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2,
    - c) część terenu 2KDL w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §11 pkt 4;
  - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
  - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
4. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **1 – 18KDD** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu** – drogi dojazdowe;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy,
    - c) podstawowa szerokość jezdni – nie mniejsza niż 3,5 m,
    - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;

- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
    - a) dla części terenów 3KDD, 6KDD, 12KDD w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
    - b) dla części terenów 3-5KDD oraz 11KDD w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2,
    - c) dla części terenu 5KDD w związku z położeniem w granicach wyznaczonej strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia §8 ust 5;
  - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**
    - a) zgodnie z ustaleniami §15, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dla terenu 11KDD dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych handlowo-usługowych przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
  - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**
    - a) dla terenu 2KDD – 5%,
    - b) dla terenów 8KDD, 14 – 15KDD – 30%,
    - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
5. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1 – 15KDW** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu** – drogi wewnętrzne;
  - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
    - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 3,5 m,
    - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
  - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
    - a) dla części terenów 1KDW, 4KDW, 9KDW w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV do przebudowy obowiązują ustalenia §11 pkt 11,
    - b) dla części terenu 5KDW w związku z położeniem w granicach wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
  - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14;
  - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §15;
  - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§38.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipce Reymontowskie obszar wsi Lipce Reymontowskie, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/137/09 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 9 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 stycznia 2010 r., Nr 25 poz. 167).

**§39.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipce Reymontowskie.

**§40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca  
Rady Gminy Lipce Reymontowskie