



**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 FRAGMENTÓW OBREBU EWIDENCYJNEGO DRZEWCY**

– PROJEKT SKIEROWANY DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU –

Sporządzający:

Wójt Gminy Lipce Reymontowskie  
Jerzy Czerwiński

Główny projektant planu:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca:

mgr inż. arch. Magdalena Kubiak  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Klaudia Łuczyńska  
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie  
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Maciej Szczypiorowski

Łódź, kwiecień 2017 r.

**UCHWAŁA Nr ...../.....**  
**Rady Gminy Lipce Reymontowskie**  
**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów  
obrębu ewidencyjnego Drzewce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) w związku z uchwałą Nr XXIV/198/13 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 4 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu ewidencyjnego Drzewce, 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**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu ewidencyjnego Drzewce, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

**§2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem na rysunku planu, w którym kolejno:
  - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów, o tym samym przeznaczeniu, zlokalizowanych w tym samym obszarze,
  - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu** lub **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 9) **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, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
  - a) budowli,
  - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
    - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
    - detali wystroju architektonicznego,
  - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia obejmujące rozbudowę, przebudowę, rozbudowę;
- 14) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 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 z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN–6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU–4MNU;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: 1RM;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej i usług, oznaczone symbolami: 1RMU–2RMU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R–3R;
- 6) tereny komunikacji, dróg publicznych:
  - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: 1KDZ,
  - b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem: 1KDL,
  - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD–3KDD.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi zbiorczej 1KDZ;
- 2) o znaczeniu lokalnym – teren drogi lokalnej 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD–3KDD.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

**§6.** 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 lub przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem, przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

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

**§7.** 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 zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymaga:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji dróg publicznych;
- 3) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodne z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; zakaz nie dotyczy:
    - urządzeń infrastruktury technicznej,
    - przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane;
- 6) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 6;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
  - c) nakaz w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla

jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,

- d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni,
  - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) warunki realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne;
- 2) na przebiegu szlaku konnego, oznaczonego na rysunku planu, na terenie drogi publicznej zbiorczej 1KDZ, na terenie drogi publicznej lokalnej 1KDL oraz na terenie drogi publicznej dojazdowej 2KDD, nakazuje się zastosowanie rozwiązań uwzględniających poruszanie się po drogach jeźdźców;
- 3) na przebiegu szlaku rowerowego, oznaczonego na rysunku planu, na terenie drogi publicznej zbiorczej 1KDZ, nakazuje się zastosowanie rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo rowerzystów;
- 4) wymógów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

**§10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się wymagań.

**§11. W zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
  - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, wysokości zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w celu ich dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; powierzchnia nowej zabudowy musi być ograniczona do niezbędnej dla realizacji ww. celów i nie może przekraczać 30,0 m<sup>2</sup>,
  - d) możliwość dokonywania przebudowy, nadbudowy istniejących budynków lub ich części wykraczających poza wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy; rozbudowa nie może wykraczać poza linię wyznaczoną przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego ewentualnego docieplenia.

**§12.** W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

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

- 1) w obszarze nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§15.** 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi zbiorczej 1KDZ (fragment drogi powiatowej nr 2933E);
- 2) dla obsługi obszaru oraz powiązania z układem drogowym gminy wyznacza się tereny komunikacji:
  - a) teren drogi zbiorczej 1KDZ,
  - b) teren drogi lokalnej 1KDL,
  - c) tereny dróg dojazdowych 1KDD–3KDD.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w następującej liczbie, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 stanowisko postojowe lub garaż na 1 mieszkanie;
- 2) dla klientów obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych przewidzianych dla klientów;
- 4) na każde 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- 5) obowiązuje urządzenie 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;
- 6) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu;
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy lub rozbudowy,
  - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
  - d) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) rozbudowę sieci wodociągowej,

- b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi zlokalizowane na terenie drogi zbiorczej 1KDZ, na terenie drogi lokalnej 1KDL oraz poza obszarem,
  - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - d) zaopatrzenie w wodę na cele nawadniania upraw z indywidualnych ujęć wody,
  - e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - f) minimalna średnica rur sieci wodociągowej  $\varnothing 60$  mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
- a) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane na terenie drogi zbiorczej 1KDZ, na terenie drogi lokalnej 1KDL oraz poza obszarem,
  - c) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 150$  mm;
  - d) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - d) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - e) zachowanie istniejących rowów przydrożnych; dopuszcza się skanalizowanie wyłącznie w zakresie niezbędnym dla urządzenia zjazdów,
  - f) zachowanie naturalnego kierunku spływu wód powierzchniowych,
  - g) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 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** ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane na terenach komunikacji: na terenie drogi zbiorczej 1KDZ, na terenie drogi lokalnej 1KDL oraz poza obszarem,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
    - z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
    - z urządzeń kogeneracyjnych,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach budowlanych o wymiarach nie mniejszych niż 6 m x 5 m, z bezpośrednim dostępem do drogi,
  - e) nie wprowadza się szczególnych warunków dla lokalizacji stacji transformatorowych słupowych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej** ustala się:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW na wszystkich terenach, z wyjątkiem terenów rolniczych 1R-3R, jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 1kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,

- b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane na terenach komunikacji: terenie drogi publicznej zbiorczej 1KDZ, terenie drogi publicznej lokalnej 1KDL, terenach dróg publicznych dojazdowych 1-3KDD oraz poza obszarem,
- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §8 pkt 8.

**§17.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym określonym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem, przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej.

**§18.** W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 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) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §16 pkt 2;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §15 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

**§19.** 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**

**§20.** 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN–6MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością wydzielenia lokalu użytkowego nie przekraczającego 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszczalne: usługi realizowane w odrębnym budynku; powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 40% sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zespoły budynków lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy; ustalenie nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną wynikających wprost z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,02, maksymalna – 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych - 3, przy czym 3 kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych budynków: 2;
- 7) ilości kondygnacji podziemnych nie ogranicza się;



- 8) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 11,0 m; w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną mniejszej niż 3,0 m nie większa niż 8,0 m,
  - b) usługowych, gospodarczych i garażowych: 8,0 m; w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną mniejszej niż 3,0 m nie większa niż 5,0 m,
- 9) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki lub okapu dachu budynków:
  - a) mieszkalnych: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na części budynku na nie więcej niż 30% jego powierzchni zabudowy,
  - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

**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 środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenie 6MN na stanowisku archeologicznym obowiązują wymogi, o których mowa w §9 pkt 1;
- 3) innych warunków nie ustala się.

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

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowych działek: 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów nowych działek: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek;
- 2) szerokość działek wydzielanych z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne: nie mniejsza niż 5,0 m.

**5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 3.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 15%.

**§21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU–4MNU ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z wyłączeniem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako współistniejące lub samodzielne na działce budowlanej;
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy; ustalenie nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną wynikających bezpośrednio z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 3) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,9;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych: 3, przy czym 3 kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 11,0 m; w odległości od granicy z działką sąsiednią mniejszej niż 3,0 m nie większa niż 8,0 m,
  - b) pozostałych: 9,0 m; w odległości od granicy z działką sąsiednią mniejszej niż 3,0 m nie większa niż 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki lub okapu dachu budynków:
  - a) mieszkalnych: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków lub zespołu budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25° – 45°; na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego oraz na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
  - b) pozostałych budynków: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

**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 mieszkaniowo-usługowej;
- 2) innych warunków nie ustala się.

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

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowych działek: 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów nowych działek: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych: nie mniejsza niż 5,0 m.

**5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

**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.

**§22. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej i usług, oznaczonych symbolami 1RMU–2RMU ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów

odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy agroturystycznych usług rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) budynki mieszkalne i ich części lokalizować w części frontowej działki budowlanej w odległości nie większej niż 40,0 m od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obiekty chowu i hodowli zwierząt lokalizować poza częścią frontową działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 5) intensywności zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych: 3, przy czym 3 kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych: 2;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 8,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej,
- 11) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

## **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 tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

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

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowych działek: 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontów nowych działek: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek;
- 2) szerokość działek wydzielanych z przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne: nie mniejsza niż 5,0 m.

## **5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub poprzez drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 3.

## **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

**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.**

## **§23. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 1RM:**

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 2) przeznaczenia dopuszczalnego nie ustala się.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych: 3, przy czym 3 kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
  - b) pozostałych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 8,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
  - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej,
- 9) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dachy płaskie.

## **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 zagrodowej;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

## **4. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się – teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze.**

## **5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.**

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych zlokalizowanych na terenach 2R i 1RMU;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 3.

## **7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §17.**

## **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.**

### **§24. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R–3R:**

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 3R – zabudowa zagrodowa.

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

- 1) dla terenów 1R i 2R:
  - a) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.
- 2) dla terenu 3R:
  - a) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
  - b) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

- c) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków – 7,0 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 8) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dachy płaskie.

**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:
  - a) tereny 1R i 2R nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie,
  - b) teren 3R zaliczają się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) na fragmencie terenu 3R na stanowisku archeologicznym obowiązują wymogi, o których mowa w §9 pkt 1;
- 3) innych warunków nie ustala się.

**4. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się – teren przeznaczony jest wyłącznie na cele rolnicze.

**5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub poprzez drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 3.

**7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

**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.

**§25.** 1. Dla **terenu drogi publicznej zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie – droga zbiorcza.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 8,4 m do 30,9 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**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 części terenu obowiązują wymogi związane z przebiegiem szlaków turystycznych, zgodnie z §9 pkt 2 i 3.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogę zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

7. **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.

**§26. 1.** Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie – droga lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 14,8 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

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 części terenu obowiązują wymogi związane z przebiegiem szlaku turystycznego, zgodnie z §9 pkt 3 planu;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogę zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

7. **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.

**§27. 1.** Dla **terenów dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD–3KDD**, ustala się przeznaczenie – droga dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD – od 8,0 do 18,1 m, 2KDD – 12,0 m, 3KDD – od 10,0 do 24,6 m;
- 2) przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

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) na terenie 2KDD obowiązują wymogi związane z przebiegiem szlaku konnego, zgodnie z §9 pkt 2;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych pod drogę zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §17.

7. **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 końcowe i przejściowe**

**§28.** W granicach obszaru tracą moc:

- 1) zmiana planu przestrzennego zagospodarowania gminy Lipce Reymontowskie, fragment obszaru wsi Drzewce, zatwierdzona uchwałą Nr XII/60/03 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 29 grudnia 2003 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lipce Reymontowskie, fragment obszaru wsi Drzewce, zatwierdzony uchwałą Nr XVI/96/08 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 27 sierpnia 2008 r.

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

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Lipce Reymontowskie