



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 OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RETNIOWIEC**

-PROJEKT SKIEROWANY DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU-

Sporządzający: **Wójt Gminy Lipce Reymontowskie**
Jerzy Czerwiński

Autor opracowania: **mgr inż. arch. Gabriel Ferliński**
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Katarzyna Bartczak
uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, luty 2018 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Lipce Reymontowskie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu ewidencyjnego Retniowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) w związku z uchwałą Nr XI/75/16 Rady Gminy Lipce Reymontowskie z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Retniowiec, 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 obrębu ewidencyjnego Retniowiec, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, 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, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą 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;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **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);
- 6) **przeznaczenie** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu, inne niż przeznaczenie, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem.
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający go wśród terenów w granicach planu o tym samym przeznaczeniu a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 9) **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;
- 10) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej poziomej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;

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

§3. 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów.

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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNR**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 4) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **PS**;
- 5) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolem **RZL**;
- 6) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
 - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające teren drogi zbiorczej 1KDZ;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające teren drogi lokalnej 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD–3KDD.

3. 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.

§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. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleń, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze i inne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§6. 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 terenów komunikacji dróg publicznych;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu – zgodna z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska nieprzekraczająca 100 m;
- 4) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmujące wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachów i nachylenia połaci dotyczą dachu nad główną bryłą budynku; nie dotyczą dachów nad drugorzędnymi bryłami budynków oraz zadaszeń elementów budynku m.in. takich jak: lukarny, wieżyczki, balkony, tarasy, wykusze oranżerie,
 - d) kolorystyka, 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;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 5; pozostałych ustaleń w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziału nieruchomości;
- 6) określonego w pkt 5 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek budowlanych powstających w wyniku wydzielenia z istniejących działek budowlanych działek gruntu pod drogi wyznaczone w planie.

§7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** 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 uzbrojenia terenu,

- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakazy nie dotyczą:
 - uzbrojenia terenu,
 - gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - zalesień,
 - obiektów chowu lub hodowli zwierząt oraz zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego na terenach 1-9R,
- d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w miejscach dostępnych dla ludności, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z uwzględnieniem zabudowy mogącej powstać na terenach zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji i rozbudowy zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) **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;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 7) **w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:**
 - a) stwierdza się, iż obszar położony jest w zasięgu dwóch udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 o nazwie „Zbiornik Międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie”, nr 404 o nazwie „Koluszki – Tomaszów Mazowiecki”; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
 - a) respektowanie wymogów pkt 2 lit. d,
 - b) lokalizację na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU , MNR) infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie zaliczonej do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - c) lokalizację budynków w stosunku do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska w szczególności z zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w miejscach dostępnych dla ludności.

§8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** stwierdza się, iż nie występują w obszarze obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§9. W zakresie **zasad kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż nie występują w obszarze obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych; dla dróg publicznych obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§10. 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; wyznaczone linie zabudowy nieprzekraczalne nie regulują kwestii lokalizacji budynków:
 - a) w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych oraz granicy lasu – obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) w stosunku do budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, w tym z zachowaniem ich funkcji, zgodnie z wskaźnikami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonymi w planie,
 - b) przy rozbudowie lub nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, wysokości budynku, wysokości elewacji oraz szerokości elewacji frontowej niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, przy czym rozbudowa nie może wykraczać poza linię wyznaczoną przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku z uwzględnieniem jego ewentualnego docieplenia.

§11. W zakresie **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 nie ustala się ze względu na niewystępowanie w obszarze.

§12. 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.

§13. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – obowiązują warunki kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§14. 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 1319E) oraz teren drogi lokalnej 1KDL (fragment drogi powiatowej nr 2935E);
- 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,
 - d) tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW.

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 m² 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.

§15. 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, przy czym lokalizacja napowietrznych linii elektroenergetycznych musi respektować wymogi §7 pkt 2 lit. d, lokalizacja urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych musi respektować wymogi §7 pkt 9; na terenach lasów ZL dopuszczalna jest wyłącznie lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej niesprzecznych z przeznaczeniem terenu na cele leśne,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. b - d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę oraz zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele nawadniania upraw z indywidualnych ujęć wody,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) minimalna średnica rur sieci wodociągowej Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
- c) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
 - 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 spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach budowlanych o wymiarach nie mniejszych niż 6 m x 5 m, z bezpośrednim dostępem do drogi,
 - d) 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 jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, zastrzeżeniem lit. b);
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:
 - a) rozbudowę sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w łącza z sieci telekomunikacyjnej;
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zachowaniem ustaleń §7 pkt 9.

§16. 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 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 lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu.

§17. 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 §15 pkt 2;
- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §14 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

§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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolami **1MNU–8MNU** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) usługi realizowane w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, lub w odrębnych budynkach; powierzchnia całkowita lokali użytkowych na działce budowlanej nie może przekraczać 45% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na tej działce.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zintegrowane zespoły budynków na działce budowlanej, 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: 0,3;
- 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 7,0 m,
 - b) pozostałych: 9,0 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, 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: 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 lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 800,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,

- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

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 §14 ust. 3.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

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

§20. 1. Dla terenu **zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolami **1MNR–8MNR** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa zagrodowa z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 2) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) zabudowa usługowa agroturystyczna;
- 5) zabudowa usługowa inna niż agroturystyczna realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zintegrowane zespoły budynków na działce budowlanej;
- 2) nowe 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) nowe obiekty chowu i hodowli zwierząt lokalizować poza częścią frontową działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 40,0 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, usługowych oraz wchodzących w skład gospodarstw rolnych: 11,0 m,
 - b) pozostałych: 8,0 m;
- 9) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu, attyki lub okapu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych oraz wchodzących w skład gospodarstw rolnych: 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. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt.2

- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wchodzącej w skład zabudowy zagrodowej, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia: 1200,0 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
 - 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.
5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej**: zgodnie z ustaleniami §15.
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 §14 ust. 3.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**: zgodnie z ustaleniami §16.
8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§21. 1. Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R–9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zbiorniki wodne służące potrzebom rolnictwa,
 - b) wchodząca w skład gospodarstw rolnych zabudowa zagrodowa, zabudowa służąca produkcji i obsłudze produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zintegrowane zespoły budynków na działce budowlanej;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu, atyki lub okapu dachu budynków – 8,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 9) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 45° lub dachy płaskie.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów zabudowy zagrodowej.

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 §15.

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 §14 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

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 terenu łąk i pastwisk, oznaczonego symbolem 1PS ustala się:

- 1) przeznaczenie: łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe.

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

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z retencjonowaniem wód powierzchniowych oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów – obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie .

5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16.

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.

§23. 1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolami 1RZL–14RZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze do zalesienia,
- 2) przeznaczenie 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 wprowadzać nie bliżej niż 4,0 m od granicy z działką pozostającą w użytkowaniu rolniczym;
- 3) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

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, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

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 lasów, oznaczonych symbolami **1ZL–15ZL**, 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów – 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, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

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 15,0 m do 25,0 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) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie.

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

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

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.

§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 14,4 m ;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

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

4. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

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.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD – 10,0 m, 2KDD – od 8,0 m do 19,9 m, 3KDD – od 10,0 m do 20,4 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

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

4. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

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.

§28. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW**, ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDW – od 6,0 m do 9,7 m, 2KDW – 7,0 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przyległych działek.

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

4. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §15.

5. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami §16.

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 końcowe

§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