



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 21 listopada 2014 r.

Poz. 4146

### UCHWAŁA NR XLIII/285/2014 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 24 września 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Jeżów i Przybyszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

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

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Jeżów i Przybyszyce, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2 000, składającego się z dwóch arkuszy oznaczonych: 1/2 i 2/2, 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 oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jeżów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;

- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Jeżów wykonującą zadania publiczne o charakterze gminnym;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 10) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:
  - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 11) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekroczenia tej linii. Zakaz przekroczenia linii nie dotyczy:
  - a) budowli,
  - b) elementów architektonicznych budynków, tj.:
    - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggi, gzymśów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
    - detali wystroju architektonicznego,
  - c) kondygnacji i części podziemnych budynków,
  - d) stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych;
- 15) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek lub kontener w stanie wykończonym, do powierzchni danej działki. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub kontenera 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);
- 16) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki w granicach terenu;
- 17) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

- 18) wysokości elewacji – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 19) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 20) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 21) 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, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>;
- 22) obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe;
- 23) szerokości elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części, wyodrębnioną jako osobną bryła z własnym dachem;
- 24) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 25) urządzeniu infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 26) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona;
- 27) informacji wizualnej – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na nieruchomości, na której jest umieszczona;
- 28) nośniku reklamy lub nośniku informacji wizualnej – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym. Do nośników reklamy lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:
  - a) billboard, banner, tablicę, gablotę, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, reklamę remontowo-budowlaną, szyld,
  - b) grafikę naniesioną bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowaną lub naklejaną grafikę na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, 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;
- 5) granice obszaru przestrzeni publicznej;
- 6) granice strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej;
- 7) obiekty w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaleniami planu (nr porządkowy);

- 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych/lokalizacja stanowisk (nr AZP stanowiska);
- 9) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolem MNU;
- 2) tereny zieleni z usługami, oznaczone symbolem ZU;
- 3) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone symbolem EW;
- 4) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem RZ;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 6) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 7) teren zalesień, oznaczony symbolem RZL;
- 8) teren wód powierzchniowych, oznaczony symbolem WS;
- 9) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wymienionych w ust. 1 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§ 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 § 5 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia w rozdziale 3.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów, takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej.

4. Na terenach, o których mowa w § 5 ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) możliwość realizacji zabudowy wyłącznie na działkach posiadających parametry zgodne z parametrami działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość realizacji zabudowy na istniejących działkach oraz na działkach powstałych w wyniku wydzielania z nich działek gruntu pod drogę, nieposiadających parametrów określonych w ustaleniach w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 4) wymogu pkt 2 nie stosuje się:
  - a) do budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) do terenów 1ZU i 2ZU;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:

- a) wymóg by przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki,
- b) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
  - elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, okładziny z płytek ceramicznych, gresy,
  - stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
  - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, elementów winylowych, okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz szkła,
- c) kolorystykę budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
- dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości. Wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
  - elewacji – cegła licowa, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolorów wg systemu NCS o odcieniach żółci, czerwieni lub zieleni posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,
- d) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- e) zakaz grodzenia terenów oznaczonych symbolami ZL, RZL i WS,
- f) w zakresie formy i usytuowania ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
- obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
  - możliwość wycofania ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę,
  - ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,4 m do 1,6 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,
  - stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – zgodnie z powierzchnią działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Wymogu nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem nowo wydzielonych dróg wewnętrznych.

**§ 8.** W zakresie zasad rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych. Miejsce i zasady lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji nośników w odległości mniejszej niż 15,0 m od skrzyżowań dróg i od znaków drogowych;
- 3) zakaz umieszczania nośników o ekspozycji dynamicznej;
- 4) zakaz umieszczania nośników:

- a) na latarniach ulicznych,
  - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania gminnego systemu informacji lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - c) na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
  - d) na balustradach balkonów i tarasów,
  - e) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki,
  - f) nośników reklamy:
    - na terenach 1ZU i 2ZU w granicach obszaru przestrzeni publicznej,
    - na terenach oznaczonych symbolami: WS, ZL, RZL i RZ;
- 5) wielkość powierzchni nośników nie większą niż: 1,0 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady umieszczania nośników na budynkach i budowlach, z wyłączeniem reklam remontowo-budowlanych w okresie prowadzenia robót budowlanych:
- a) zakaz umieszczania na ścianach nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
  - b) zakaz umieszczania na ścianach nośników, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
  - c) zakaz umieszczania na ścianach nośników, o łącznej powierzchni na danej ścianie przekraczającej 10% powierzchni tej ściany;
- 7) w zakresie zasad umieszczania szyldów:
- a) umieszczanie na ścianach szyldów wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) łączna powierzchnia szyldów, o których mowa w lit. a, na danej ścianie nie może przekraczać 10% powierzchni ściany w obrysie parteru,
  - c) szyldy umieszczone obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wielkość lub szerokość,
  - d) na jednym wolnostojącym nośniku dopuszcza się umieszczenie większej ilości szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów.

**§ 9. 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 realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Zakaz nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów hodowlanych i produkcji rolnej lokalizowanych na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R;
- 4) zakaz realizacji biogazowni i przedsięwzięć mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5-7;
- 7) ochronę przed hałasem:

- a) poprzez wyznaczenie strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowych, w granicach której:
    - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - poziomu hałasu związanego z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowej nie może być większy niż poziom ustalony w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych na granicy strefy,
  - b) poprzez wskazanie rodzaju terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 poprzez: odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3;
- 9) ochronę powierzchni ziemi poprzez zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do rodzimego gruntu. Zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych;
- 10) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- a) 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, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach oznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1. W przypadku skablowania linii ograniczenia nie obowiązują.

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

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) dom mieszkalny, ceglany z 1932 r., Przybyszyce 10, oznaczony nr 1,
  - b) dom mieszkalny, drewniany z 1940 r., Przybyszyce 15, oznaczony nr 2;
- 2) wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą stanowiska archeologiczne i ich otoczenie:
  - a) AZP 65-56/17, Mikulin Parcele (Niwa), stanowisko jednostkowe, pradzieje, oznaczone nr 1,
  - b) AZP 65-56/18, osada, średniowiecze, oznaczone nr 2;
- 3) wymogów w zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.
  2. Dla ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:
    - 1) zachowanie obiektów oraz ich wartości zabytkowej w zakresie: skali obiektu, formy dachu, podziału elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, materiałów wykończeniowych na elewacji, pokrycia dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego elewacji, historycznego podziału okien;
    - 2) zakaz wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji;
    - 3) obowiązek prowadzenia robót budowlanych z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowej obiektów, w tym usunięcia przekształceń niezgodnych z cechami zabytkowymi obiektu;
    - 4) wymóg prowadzenia wszelkich inwestycji obejmujących obiekty zabytkowe oraz ich ewentualnej rozbiórki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa;
    - 5) w przypadku rozbiórki obiektu lub wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków wymogi ochronne pkt 1-4 nie obowiązują.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o której mowa ust. 1 pkt 2, w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności, obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o której mowa ust. 1 pkt 2, obowiązuje:

- 1) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
- 2) uzyskanie od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na prowadzenie nadzorów archeologicznych, o które należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 3) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego:
  - a) przerwanie wszelkich prac budowlanych,
  - b) oznaczenie i zabezpieczenie stanowiska,
  - c) powiadomienie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - d) wykonanie badań archeologicznych.

5. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

6. Ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych dla wszystkich inwestycji liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 m wymagających prac ziemnych.

#### § 11. 1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych, ulic dojazdowych (KDD).

#### 2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz gospodarczych;
  - 2) obowiązek zastosowania spójnej pod względem stylu, zastosowanych materiałów i formy lokalizowanych obiektów małej architektury tj.: ławek, fontann, koszy, obudowy drzew oraz ogrodzeń;
  - 3) lokalizację nośników reklamy i informacji wizualnej zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 4) zagospodarowanie terenów wchodzących w skład obszaru przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.
3. Ustala się obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych przestrzeni publicznych w sposób nieograniczający swobody przemieszczania się osób niepełnosprawnych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, odnoszą się do powierzchni działki w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu oraz funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;



- 7) dla budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy - możliwość dokonywania wyłącznie remontów;
- 8) dla budynków, zlokalizowanych w części poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
  - a) możliwość dokonywania przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich części z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczególnych dla poszczególnych terenów,
  - b) obowiązek respektowania wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy przy rozbudowie budynków;
- 9) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 8, z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy, co do których istniejąca zabudowa jest zgodna.

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

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) oznacza się granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w granicach której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz stanowisk pracy, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 10 lit. b,
  - b) zakaz prowadzenia nasadzeń roślinności wysokiej,
  - c) w przypadku skablowania linii ograniczenia wyszczególnione w lit. a i b nie obowiązują;
- 2) wyznacza się granice strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, w granicach której obowiązują ustalenia § 9 pkt 7 lit. a;
- 3) oznacza się granice terenów zmeliorowanych, dla których:
  - a) w przypadku zmiany sposobu użytkowania ustala się obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie,
  - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, ustala się wymóg wystąpienia do właściwego organu prowadzącego ewidencję urządzeń melioracji wodnych o wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

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

- 1) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące drogi dojazdowe, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD.

2. Ustala się warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w następującej, minimalnej ilości:

- 1) dla budynków mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług:
  - a) obiektów handlowych, biurowych i administracyjnych: 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
  - b) obiektów gastronomicznych: 1 stanowisko postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
  - c) obiektów usług motoryzacyjnych: 4 stanowisko postojowe na 1 stanowisko obsługi,
  - d) pozostałych obiektów: 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 usług: 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
- 4) dla obiektów służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, w przypadku gdy ich funkcjonowanie związane jest z zatrudnieniem osób: 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 5) dla terenu elektrowni wiatrowych (EW): 1 stanowisko na teren;
- 6) dla terenów rolniczych (R), użytków zielonych, łąk i pastwisk (RZ), lasów (ZL), zalesień (RZL), wód powierzchniowych (WS): nie ustala się;
- 7) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- 8) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów.

**§ 17.** 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, z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
  - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
  - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - d) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
  - c) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - d) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
  - e) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - do sieci kanalizacyjnej, po jej wybudowaniu,
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
    - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - c) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków komunalnych z obiektu budowlanego - zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - e) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki, w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich, poprzez odprowadzenie do ziemi, tj. na nieutwardzony teren działki lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do ziemi, tj. do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy,
  - g) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) w okresie perspektywicznym możliwość budowy sieci gazowej,
  - b) rozwój sieci gazowej na poszczególnych terenach wskazanych pod zabudowę w zależności od względów ekonomicznych i technicznych w oparciu o umowy zawarte pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym, a odbiorcą,
  - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nieobjętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego, węgla o zawartości siarki  $\leq 0,6\%$  oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną,
  - b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia dla umożliwienia funkcjonowania elektrowni wiatrowych i włączenia jej do systemu elektroenergetycznego,

- c) zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 9 pkt 3 i 4;
- 8) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych - możliwość budowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
  - a) możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 18.** W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa: dla lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa z zakresu oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 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 i usług, oznaczonych symbolem MNU ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) dopuszczalne: nie ustala się.
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, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
  - 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
  - 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
    - a) dla terenu 3MNU: nie większy niż: 0,20,
    - b) dla pozostałych terenów: nie większy niż: 0,25;
  - 4) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy na działce;
  - 5) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,75;
  - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenu 3MNU: nie mniejszy niż 50%,
    - b) dla pozostałych terenów: nie mniejszy niż 35%;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 8) maksymalna wysokość budynków:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią: 4,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych: 6,5 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 10) dachy:
- a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - b) budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu  $20^{\circ} - 35^{\circ}$  lub dachy płaskie. Na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 70% szerokości frontowej działki,
  - b) gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 9,0 m;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
- a) mieszkalnych: prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
  - b) pozostałych: prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
- 13) materiały wykończeniowe, kolorystyka dachów i elewacji oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;
- 14) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8.

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla terenów 3MNU i 4MNU: 1 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów: 800, 0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych: 6,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^{\circ}$ ;
- 5) każdej z działek powstałych w wyniku podziału należy zapewnić możliwość realizacji zabudowy z zachowaniem określonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

#### 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 § 16 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robot budowlanych związanych z budową elektrowni wiatrowych na terenie 1EW, tj. dróg i placów manewrowych i montażowych.

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

#### § 21. 1. Dla terenów zieleni z usługami, oznaczonych symbolem ZU, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacji codziennej,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury religijnego, kultury, sportu, wychowania;
- 2) dopuszczalne: dla terenu 1ZU - usługi z zakresu gastronomii o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) forma zabudowy: wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,20;
- 4) suma powierzchni zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży na działce nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy na działce;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu 1ZU: nie mniejszy niż 50%,
  - b) dla terenu 2ZU: nie mniejszy niż 70%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych: 12,0 m,
  - b) pozostałych: 6,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji:
  - a) budynków usługowych: 8,0 m,
  - b) budynków pozostałych: 6,0 m;
- 10) dachy:
  - a) budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 30° – 45°,
  - b) budynków pozostałych: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 30° – 45° lub dachy płaskie. Na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;

- 12) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;
- 13) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej z zastrzeżeniem:
  - a) w przypadku realizacji szpitali - teren zalicza się do terenów szpitali poza miastem,
  - b) w przypadku realizacji domów opieki społecznej - teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej,
  - c) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - teren zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenów obowiązują szczególne warunki zagospodarowania związane z lokalizacją obszaru przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ ;
- 4) każdej z działek powstałych w wyniku podziału należy zapewnić możliwość realizacji zabudowy z zachowaniem określonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg dojazdowych: drogi I KDD oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

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

**§ 22. 1.** Dla terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych symbolem EW ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: elektrownie wiatrowe;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjno-socjalne służące obsłudze obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15,0 m<sup>2</sup>,
  - b) place montażowo-serwisowe.

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

- 1) forma zabudowy: wolnostojące budynki lub obiekty kontenerowe;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie większy niż 0,05;

- 3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,05;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych obiektów administracyjno-socjalnych: 1;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) obiektów administracyjno-socjalnych, wewnętrznych stacji transformatorowych: 5,0 m,
  - b) elektrowni wiatrowej w stanie wzniesionego śmigła: 180,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków lub obiektów kontenerowych: prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
- 9) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;
- 10) kolorystyka obiektów: białe lub w jasnych odcieniach szarości;
- 11) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8;
- 12) elektrownie mogą być lokalizowane w całym terenie z zastrzeżeniem, że:
  - a) emitowany przez nie hałas nie może być wyższy niż poziom ustalony w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych poza wyznaczoną strefą ochronną związaną z lokalizacją elektrowni wiatrowej,
  - b) odległość posadowienia elektrowni wiatrowej od innych obiektów musi gwarantować bezpieczne ich funkcjonowanie i użytkowanie.

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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dla terenu obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30°-100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z:
  - a) drogi dojazdowej 1KDD,
  - b) dróg przyległych do działek na których zlokalizowany jest teren 1EW poprzez tereny rolnicze (R) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługami (MNU);
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 12.



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

**§ 23. 1.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
  - a) dla terenu 1R: zabudowa zagrodowa oraz obiekty budowlane służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) dla terenów 2R, 3R i 4R: obiekty budowlane służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz obiektów chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - c) dla terenów 2R i 3R: drogi wewnętrzne dla obsługi terenów elektrowni wiatrowych oznaczonych symbolami 1-2EW.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,2;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,3;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli rolniczych: 15,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci od 20° do 40°. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
  - a) mieszkalnych: prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
  - b) pozostałych: prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
- 10) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;
- 11) kolorystyka budynków: nie ustala się;
- 12) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8.

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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
  - a) teren 1R należy do terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) tereny 2R, 3R i 4R nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) w części terenu 1R obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ze względu na położenie w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 1;
- 3) w części terenów 2R, 3R i 4R obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a;

4) dla terenu 1R obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1R z przylegającej drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem,

b) terenu 2R i 3R z drogi dojazdowej 1KDD, oraz z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowany jest teren rolniczy,

c) terenu 4R z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowany jest teren rolniczy;

2) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robot budowlanych związanych z budową elektrowni wiatrowych na terenach 1EW i 2EW, tj. dróg i placów manewrowych i montażowych.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 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 użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RZ ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: użytki zielone, łąki, pastwiska;

2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) forma zabudowy: nie ustala się;

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;

4) intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;

6) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;

7) zakaz lokalizacji nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 lit. f tiret drugie.

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

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) z przylegających dróg publicznych: 2KDD oraz dróg położonych poza obszarem,

b) z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowany są tereny użytków zielonych łąk i pastwisk;

2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości 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 lasów oznaczonych symbolem ZL ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: lasy;

2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszczonej do realizacji na terenach lasów na podstawie przepisów odrębnych;

2) forma zabudowy: nie ustala się;

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;

4) intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;

6) zakaz grodzenia: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5 lit. e;

7) zakaz lokalizacji nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 lit. f tiret drugie.

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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

2) w części terenów 11-17ZL obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowane są lasy;

2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 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 terenów zalesień, oznaczonych symbolem RZL ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zalesienia;
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszczonych do realizacji na terenach lasów na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nasadzenia należy wprowadzać nie bliżej niż 3,0 m od granicy z działką pozostającą w użytkowaniu rolniczym;
- 3) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 4) forma zabudowy: nie ustala się;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;
- 6) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;
- 8) zakaz grodzenia: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5 lit. e;
- 9) zakaz lokalizacji nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 lit. f tiret drugie.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów 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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) w części terenów 1-2RZL obowiązują szczególne warunki oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ze względu na położenie w granicach strefy ochronnej związanej z lokalizacją elektrowni wiatrowej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) z przylegającej drogi publicznej: 1KDD,
  - b) z dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowane są tereny zalesień;
- 2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 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 terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem WS, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne: mosty, kładki, urządzenia wodne.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) forma zabudowy: nie ustala się;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie ustala się;
- 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%;
- 6) dopuszcza się prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej i utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 7) zakaz grodzenia: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5 lit. e;
- 8) zakaz lokalizacji nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 4 lit. f tiret drugie.

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

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi dojazdowej 2KDD oraz dróg przylegających do działek w granicach których zlokalizowany jest teren wód powierzchniowych;
- 2) zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 3 wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów nie ustala się.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 12.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 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 dojazdowych, oznaczonych symbolem 1-3KDD ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna;
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) powiązanie z układem drogowym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD: nie mniejsza niż 10,0 m,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 3KDD, stanowiącego poszerzenie drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu: zmienna, do 3,7 m;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej: zgodnie z ustaleniami § 8.

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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 12.

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

#### **Rozdział 4**

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

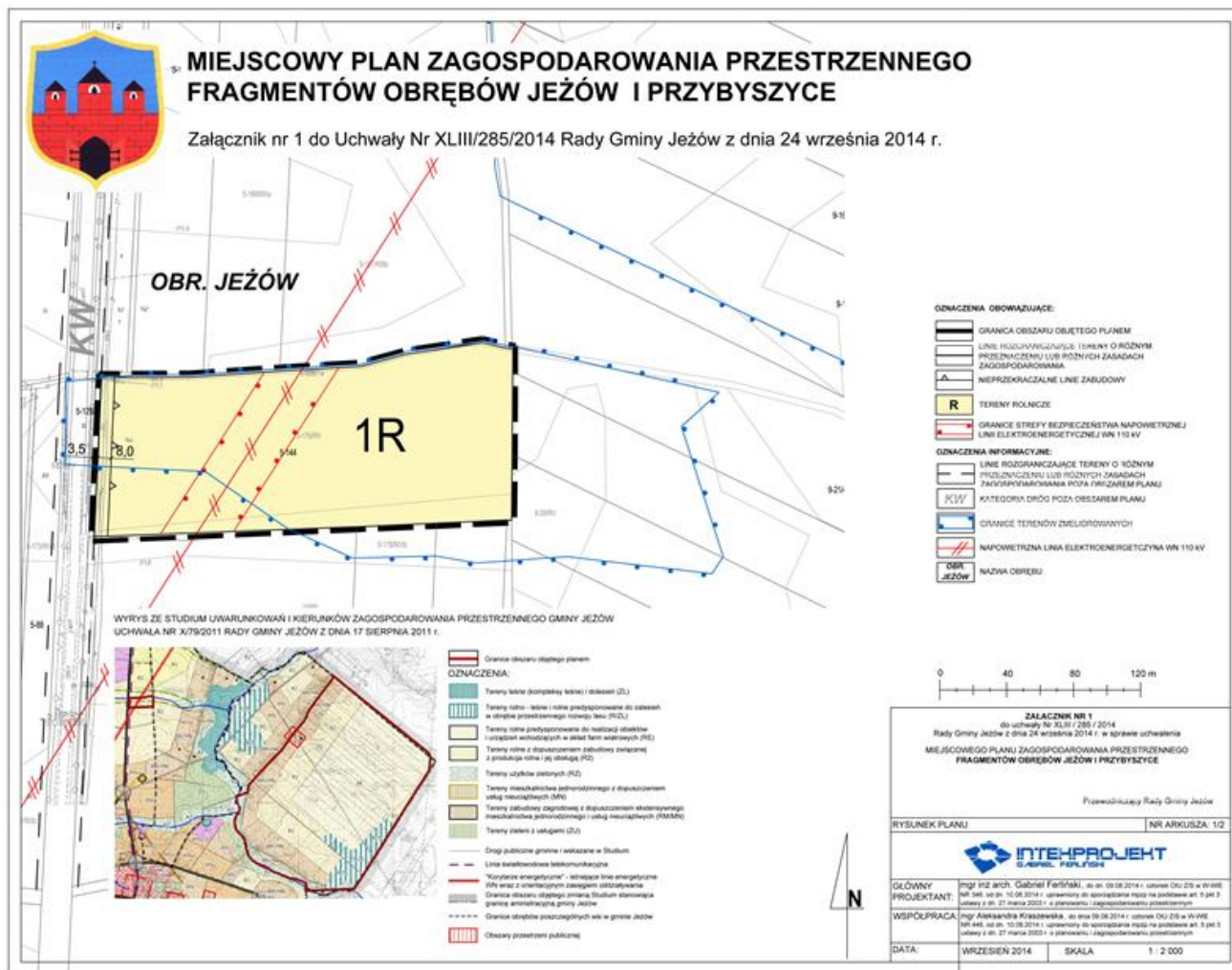
§ 29. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.

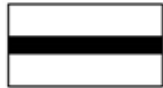
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Jeżów  
*Krzysztof Orłowski*

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XLIII/285/2014  
Rady Gminy Jeźów  
z dnia 24 września 2014 r.

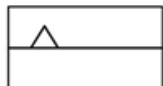


**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

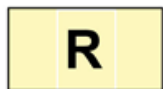
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



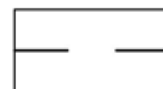
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TERENY ROLNICZE



GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 110 kV

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU



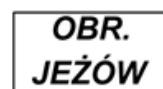
KATEGORIA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU



GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV



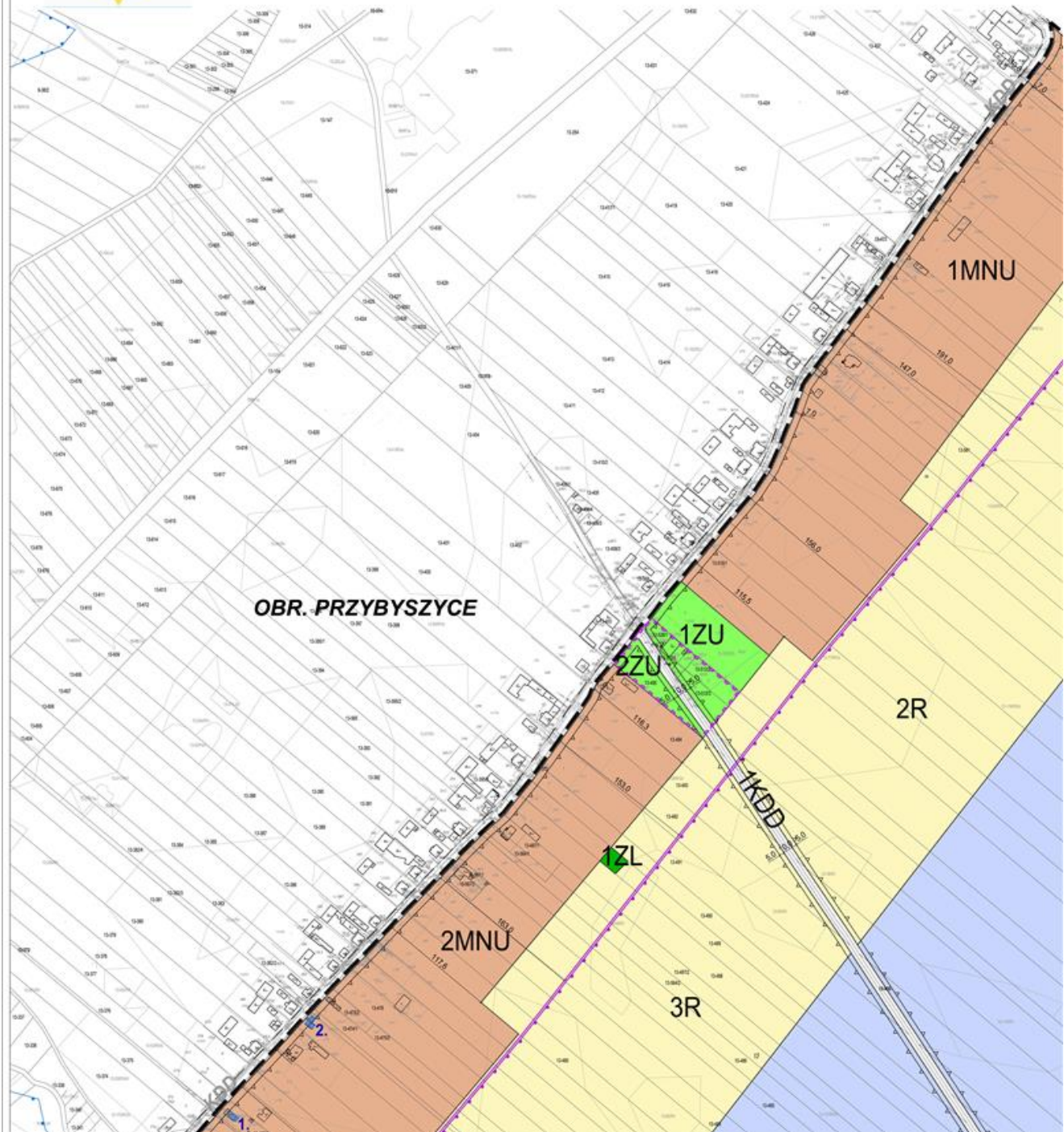
NAZWA OBRĘBU



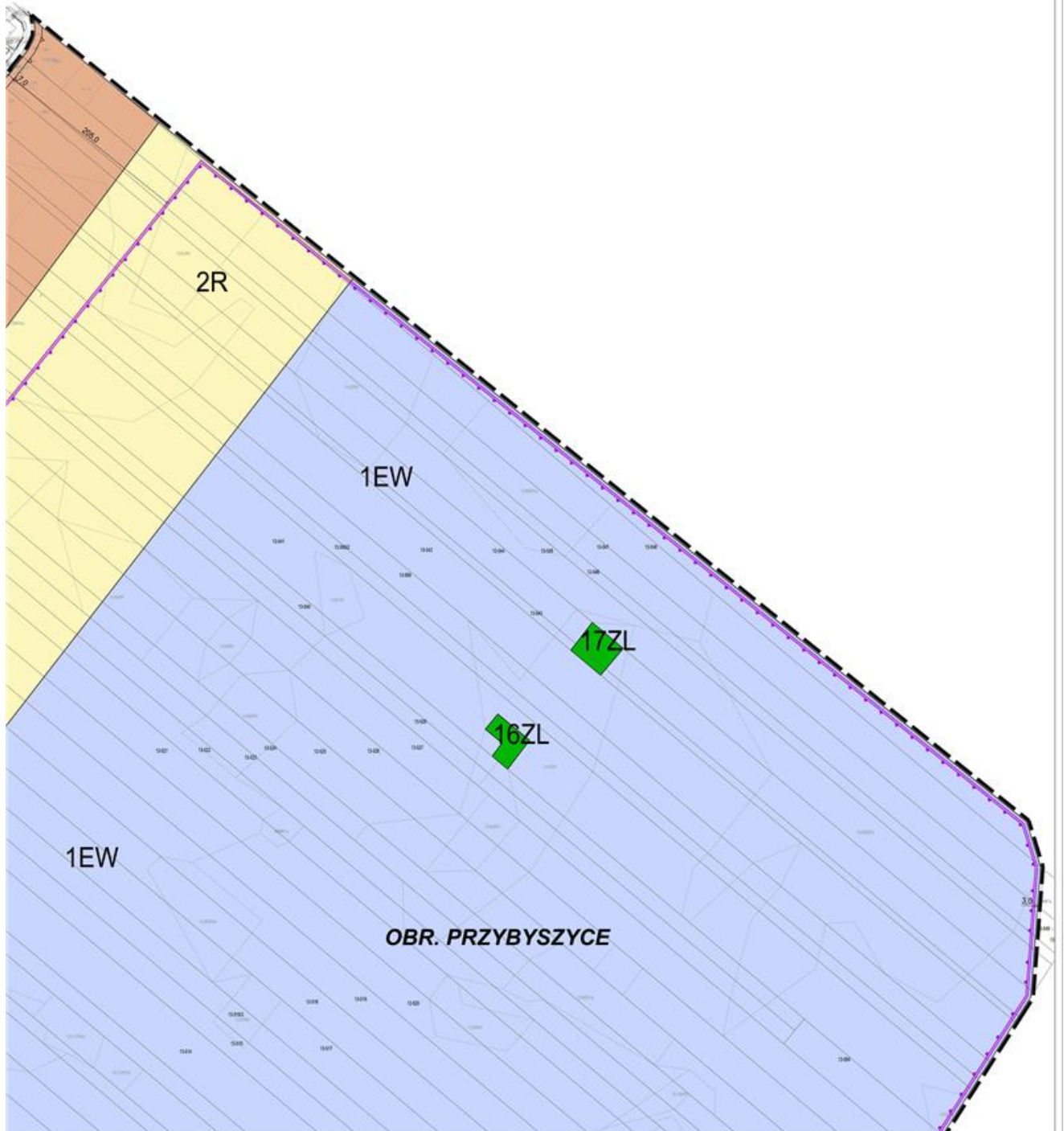


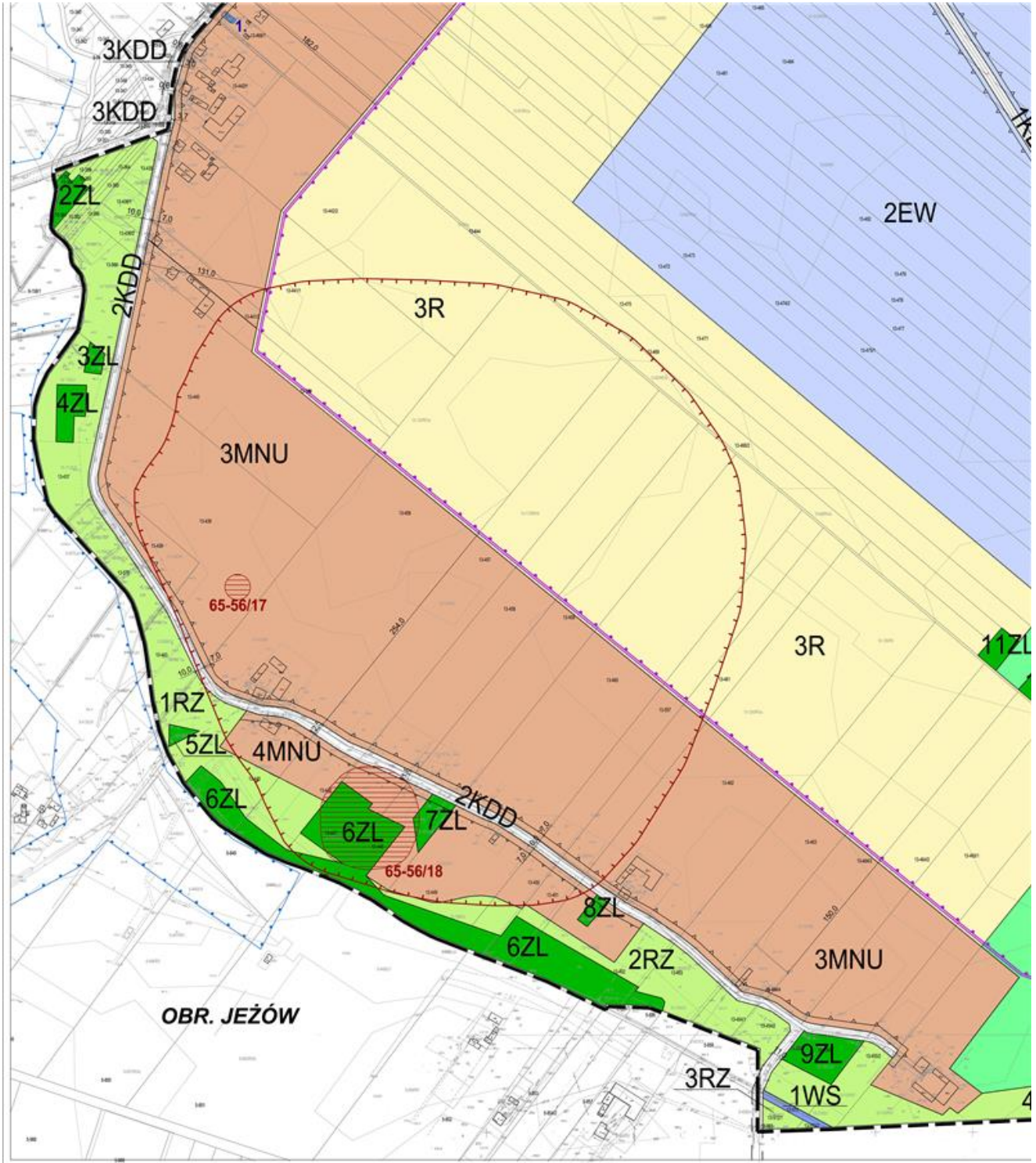
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW JEŻÓW I PRZYBYSZYCE

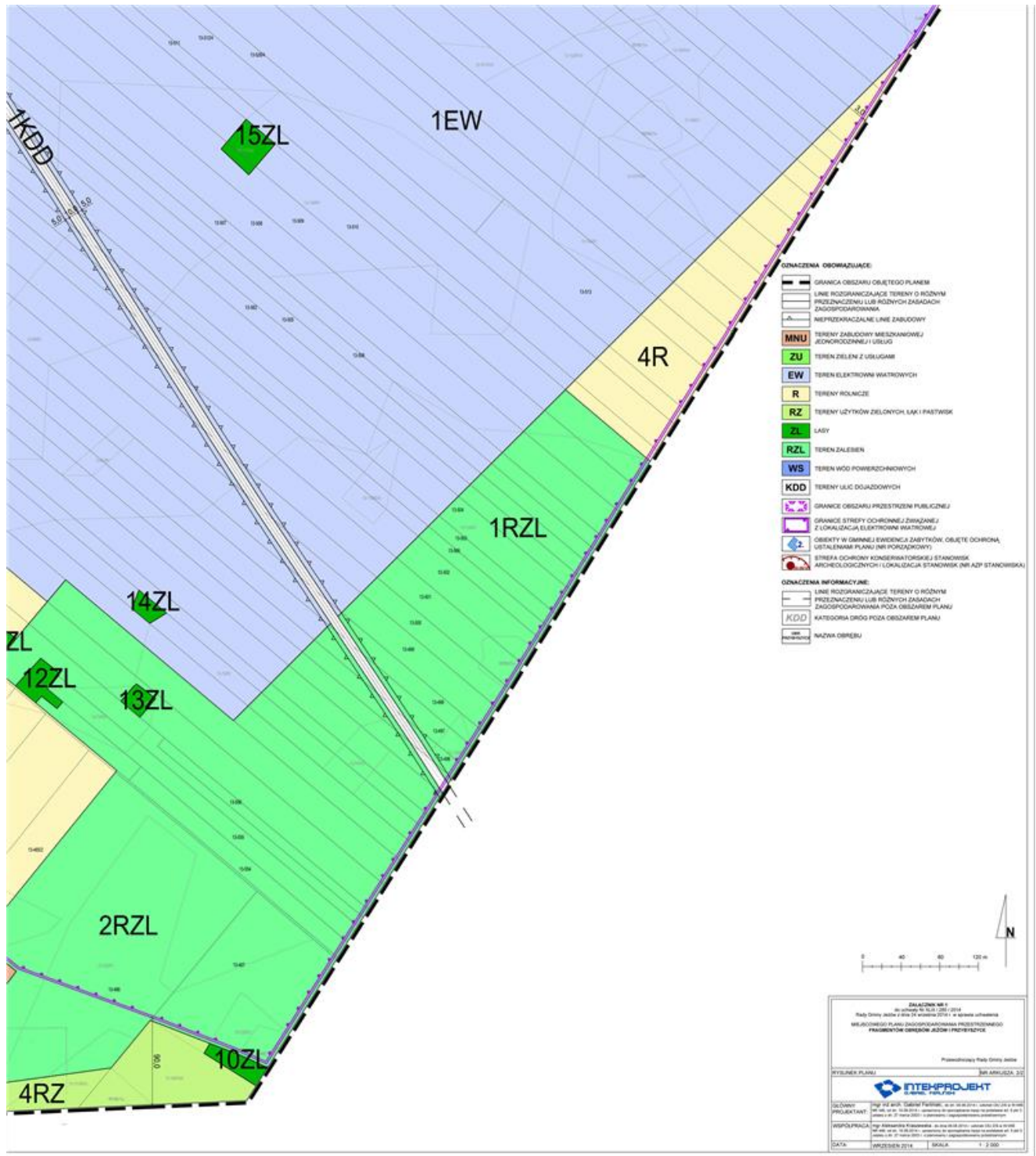
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIII/285/2014 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 września 2014 r.




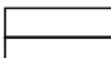
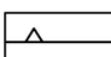



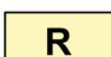
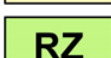








GO



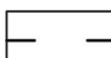

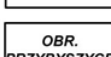




**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TEREN ZIELENI Z USŁUGAMI
	TEREN ELEKTROWNI WIATROWYCH
	TERENY ROLNICZE
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	LASY
	TEREN ZALESIEŃ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI WIATROWEJ
	OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU (NR PORZĄDKOWY)
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH / LOKALIZACJA STANOWISK (NR AZP STANOWISKA)

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
	KATEGORIA DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
	NAZWA OBRĘBU

Przewodniczący  
Rady Gminy Jeżów  
*Krzysztof Orłowski*

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XLIII/285/2014  
Rady Gminy Jeżów  
z dnia 24 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLIII/285/2014 z dnia 24 września 2014 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.06.2014.	Mieszkańcy Gminy Jeżów obecni na spotkaniu wiejskim zorganizowanym w dniu 18.06.2014 r. Anna Strzyżewska; Krzysztof Kłęb; Henryk Dudek; Bogumiła Skorzycka; Kazimierz Banaskiewicz; Krystyna Cendrowicz; Czesław Janik; Grzegorz Zieliński; Maria Łęczycka; Mikina Sabina; Aniela Łyszkowicz; Maciej Mikina; Henryk Mikina; Łyszkowicz Waldemar	Prośba o uwzględnienie w projekcie planu poszerzenia drogi gminnej na działce nr 406 w obr. Przybyszyce do szerokości 8,0 m na całej jej długości i przeznaczenie jej pod drogę.	dz. nr 406, obr. Przybyszyce	W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie przedmiotowa działka została poszerzona do 10,0 m na odcinku ok. 382,0 m i ustalono dla niej przeznaczenie na cele drogi publicznej dojazdowej (IKDD). Pozostały odcinek znajduje się w granicach terenów o przeznaczeniu na cele: rolnicze (3R), elektrowni wiatrowych (1EW) oraz zaleśień (1RZL).	Uwzględniona w części	Nieuwzględniona w części – w projekcie planu na całej długości działki drogowej nr 406 wprowadzono drogę publiczną IKDD o szer. 10,0 m, a nie jak wnioskowano w uwadze 8,0 m.	Uwaga uwzględniona w zakresie uwzględnionym przez Wójta	Uwaga nieuwzględniona w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	-

Przewodniczący  
Rady Gminy Jeżów  
*Krzysztof Orłowski*

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr XLIII/285/2014  
Rady Gminy Jeżów  
z dnia 24 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY JEŻÓW O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW  
OBRĘBÓW JEŻÓW I PRZYBYSZYCE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.):

**§ 1.** Zadania własne gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Jeżów i Przybyszyce oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu komunikacji. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: drogi dojazdowe (KDD). Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i modernizowane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni. Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

**§ 3.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – modernizację sieci wodociągowej, służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę terenów zainwestowanych;
- 2) kanalizacji sanitarnej – budowę, rozbudowę i modernizację sieci.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji. Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
  - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
  - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Jeżów, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

Przewodniczący  
Rady Gminy Jeżów  
*Krzysztof Orłowski*