



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 czerwca 2015 r.

Poz. 2303

UCHWAŁA NR VIII/50/2015 RADY GMINY JEŻÓW

z dnia 24 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Jeżów

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, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 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 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Jeżów uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Jeżów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stwierdza się, iż Wójt Gminy Jeżów uwzględnił uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, 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 (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Jeżów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 7) 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;
- 8) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 10) 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;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy tej linii bez prawa jej przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków, tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków, tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggie, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 13) stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni danej działki. 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);
- 14) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki;
- 15) ogólnodostępnej powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 16) 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 położo-

- nej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 17) wysokości elewacji – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części;
 - 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
 - 19) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
 - 20) uciążliwości – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 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 m²;
 - 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 osobna 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 – oznacza urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, a ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 26) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 27) 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;
 - 28) 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, nieruchomością na której jest umieszczona;
 - 29) 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 lub pojazdem samobieżnym. Do nośników reklamowych lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:
 - a) bilbord, 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;
 - 30) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia;

- 31) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj nośnika w formie walca lub graniastopuła o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,6 m (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7, m, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji oraz reklam;
- 32) szyldzie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 33) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 34) ekspozycji dynamicznej – należy przez to rozumieć ekspozycję trwającą krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda;
- 35) systemie NCS – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 36) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) granice obszaru przestrzeni publicznej;
- 7) strefa zieleni;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie;
- 9) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 10) strefa technologiczna gazociągu.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi, dotyczącymi obiektów i obszarów ustalonych na mocy przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków (nr w rejestrze);
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (nr porządkowy), objęte ochroną ustaleniami planu;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 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 i usługowej, oznaczone symbolem 1-7MU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem 1-28MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem 1-3MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1-5U;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem 1-4PU;
- 7) teren infrastruktury technicznej – stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, oznaczony symbolem 1I-G;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1-10R;
- 9) teren publicznego placu, oznaczony symbolem 1KPP;
- 10) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych – tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem 1-22KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1-4KDW.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny komunikacji, dróg publicznych: tereny ulic dojazdowych;
- 2) teren sportu i rekreacji;
- 3) teren placu publicznego;
- 4) teren infrastruktury technicznej – stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.

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

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

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

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

4. 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: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ukształtowania 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) realizację zabudowy dopuszcza się 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 4 i 5;
- 4) realizację zabudowy dopuszcza się na istniejących działkach oraz na działkach powstałych w wyniku wydzielenia z nich działek gruntu pod drogę, nie posiadających parametrów określonych w ustaleniach w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 5) wymogu pkt 3 nie stosuje się do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:
- a) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki lub równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
 - c) 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, szkło, metal, 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 refleksyjnego,
 - d) kolorystykę budynków:
 - dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości. Wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolorów wg systemu NCS o odcieniach 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,
 - e) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony ulic i innych przestrzeni publicznych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - zakaz grodzenia terenu IKPP,
 - obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę,
 - 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. Dopuszcza się podmurówkę o wysokości do 0,7 m,
 - według rozwiązań indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przeseł z prefabrykatów betonowych;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek zgodnie z powierzchnią działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamy w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych. Miejsce i zasady lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) zakaz umieszczania nośników o ekspozycji dynamicznej;
- 3) 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 ażurowych 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) odległość nośników nie może być mniejsza niż 15,0 m od skrzyżowań dróg i od znaków drogowych;
- 4) zakaz umieszczania nośników reklamy na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) ulic dojazdowych (KDD),
 - c) dróg wewnętrznych (KDW);
- 5) wielkość powierzchni nośników nie większą niż:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) – 2,0 m²,
 - b) na terenach zabudowy usługowej (U) – 1,0 m²,
 - c) na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) – 10,0 m²,
 - d) na terenie placu publicznego (KPP) – 2,0 m²;
- 6) wielkość powierzchni nośników informacji wizualnej nie może przekraczać:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1,0 m²,
 - b) na terenach ulic dojazdowych (KDD) i terenach dróg wewnętrznych (KDW) – 0,5 m²;
- 7) zasady umieszczania nośników reklamy na przystankach komunikacji zbiorowej:
 - a) dopuszcza się umieszczanie na wiatkach przystankowych nośników reklamy, zajmujących nie więcej niż 70% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamy na dachu wiaty;
- 8) 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 o płaszczyzny ściany, z wyłączeniem sztyldów semaforowych,

- c) zakaz umieszczania na ścianach nośników, o łącznej powierzchni na danej ścianie przekraczającej 10% powierzchni tej ściany;
- 9) w zakresie zasad umieszczania szyldów:
- a) zakaz umieszczania 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) dopuszcza się możliwość umieszczenia szyldów semaforowych:
- o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 1,0 m² i wysięgu nie większym niż 80,0 cm,
 - wyłącznie jednego na budynku,
- e) na jednym wolnostojącym nośniku dopuszcza się mieszczanie 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:
- a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Zakaz nie dotyczy:
- urządzeń infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Zakazy nie dotyczy:
- urządzeń infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć lokalizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU oraz terenów zabudowy usługowej U, w zakresie zgodnym z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami PU należy traktować jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na ich obszarze, zgodnie z wymogiem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, może być utworzona strefa przemysłowa. W granicach strefy przemysłowej wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia stosuje się odpowiednio;
- 5) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;
- 6) oznacza się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza o zasięgu 50,0 m od jego granic, w granicach której obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i grzebaniu zmarłych;

- 7) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie, podlegające ochronie akustycznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) strefę zieleni, w granicach której ustala się, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
- urządzenie terenu jako zielonego,
 - zakaz realizacji nowych budynków,
 - zakaz rozbudowy istniejących budynków,
 - możliwość utwardzenia nawierzchni wyłącznie w zakresie niezbędnym dla obsługi komunikacyjnej działki;
- 9) strefy zieleni, związane z przebiegiem rowów, stanowią pas o szerokości 10,0 m, którego środkiem jest ós rowu;
- 10) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 6;
- 11) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4;
- 12) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu,
 - gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - urządzenie na terenie działki miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 13) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny: zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)) dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz prowadzenia nasadzeń roślinności wysokiej, z zastrzeżeniem lit. c, w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - w przypadku skablowania linii ograniczenia nie obowiązują.
- § 10. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- ochronie podlega dom z XIX w., wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji A-447 z dnia 8.11.1976 r., oznaczony na rysunku planu nr A-447;
 - obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty zabytkowe:
 - dom murowany z ok. 1850 r. przy al. 3 Maja 1, oznaczony numerem 1,
 - dom murowany z ok. 1920 r. przy al. 3 Maja 11, oznaczony numerem 2,

- c) dom drewniany z ok. 1900 r. przy al. 3 Maja 17, oznaczony numerem 3,
 - d) dom murowany z ok. 1896 r. przy ul. Brzezińskiej 25, oznaczony numerem 4,
 - e) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Brzezińskiej 23, oznaczony numerem 5,
 - f) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Łowickiej 37/39, oznaczony numerem 6,
 - g) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Łowickiej 29/31, oznaczony numerem 7,
 - h) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Łowickiej 13/15, oznaczony numerem 8,
 - i) dom murowany z ok. 1880 r. przy ul. Piotrkowskiej 12, oznaczony numerem 9,
 - j) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Piotrkowskiej 32, oznaczony numerem 10,
 - k) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Piotrkowskiej 38, oznaczony numerem 11,
 - l) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Piotrkowskiej 46, oznaczony numerem 12,
 - m) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Piotrkowskiej 58, oznaczony numerem 13,
 - n) dom murowany z ok. 1920 r. przy ul. Piotrkowskiej 70, oznaczony numerem 14,
 - o) dom murowany z ok. 1910 r. przy ul. Piotrkowskiej 84, oznaczony numerem 15,
 - p) dom murowany z ok. 1910 r. przy ul. Rawskiej 2, oznaczony numerem 17,
 - q) dom murowany z ok. 1910 r. przy ul. Rawskiej 8, oznaczony numerem 18,
 - r) dom drewniany z ok. 1850 r. przy ul. Rawskiej 10/12, oznaczony numerem 19,
 - s) dom drewniany z ok. 1930 r. przy ul. Szkolnej 27, oznaczony numerem 20;
- 3) wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie;
- 4) wyznacza się granice stref ochrony archeologicznej obejmujących otoczenie stanowisk archeologicznych.
2. Zagospodarowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, prowadzenie przy nim badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków. W przypadku skreślenia obiektu z rejestru zabytków wymogi ochronne nie obowiązują.
3. Dla ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:
- 1) zachowanie obiektów oraz ich wartości zabytkowej w zakresie: usytuowania, sposobu kształtowania bryły, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów;
 - 2) obowiązek prowadzenia robót budowlanych z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowej obiektów, w tym usunięcia przekształceń niezgodnych z cechami zabytkowymi obiektu;
 - 3) wszelkie inwestycje obejmujące obiekty zabytkowe oraz ich ewentualna rozbiórka muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
 - 4) w przypadku rozbiórki obiektu lub skreślenia z ewidencji zabytków wymogi ochronne nie obowiązują.
4. Wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie, w granicach której ustala się:
- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego, z kontynuacją historycznych cech rozplanowania poprzez obowiązek:
 - a) lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w części frontowej działki, w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, o układzie kalenicy równoległym do granicy frontowej działki,
 - b) lokalizacji budynków gospodarczych i usługowych w głębi działki, w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonej linii zabudowy, bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od tej granicy;

- 2) zachowanie historycznej skali zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz lokalizacji wysokościowych obiektów inżynierskich takich jak kominy, wieże, itp. Zakaz nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej. Infrastrukturę telekomunikacyjną należy realizować w sposób ograniczający jej wpływ na krajobraz;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz linie telekomunikacyjne realizowane muszą być w układzie kablowym;
- 5) w zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej:
 - a) zakaz lokalizacji elementów reklamowych niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie działki,
 - b) forma reklamy oraz miejsce jej umieszczenia na elewacji należy dostosować do kompozycji elewacji.

5. W granicach stref ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 4, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

6. Na obszarze stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 11. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wskazuje się granice obszaru przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu;
- 2) dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający organizację imprez masowych oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury, tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów,
 - c) realizację elementów małej architektury niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej, informacji, oświetlenia terenu, utrzymania porządku i bezpieczeństwa użytkowników obiektu w sposób nie powodujący ograniczenia czytelności historycznych budowli i ich pierwotnego układu przestrzennego,
 - d) wprowadzenie nasadzeń szpalerowych drzew o jednorodnym składzie gatunkowym,
 - e) zakaz lokalizacji garaży i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych. Zakaz nie dotyczy obiektów związanych z organizacją plenerowych imprez;
- 3) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych, ulic dojazdowych (KDD), teren publicznego placu KPP;
- 4) obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych przestrzeni publicznych w sposób nie ograniczający 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, intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki w granicach terenu;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z działką sąsiednią zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) obowiązek respektowania wyznaczonych linii zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 8) możliwość dokonywania przebudowy, nadbudowy istniejących budynków lub ich części wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy.

§ 13. W zakresie granic i sposobu 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:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podlegają obiekty zabytkowe i tereny w granicach strefy ochrony archeologicznej zgodnie z ustaleniami § 10;
- 2) w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i grzebania zmarłych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie ustala się ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

§ 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, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) oznacza się granice terenów zmeliorowanych;
- 2) w przypadku zmiany sposobu użytkowania ustala się obowiązek przebudowy urządzeń melioracji wodnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 3) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, należy wystąpić 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 objętego planem z układem komunikacji drogowej powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące drogi: drogę krajową nr 72, drogę wojewódzką nr 705 oraz drogi powiatowe nr: 5103E, 2918E 2920E, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem planowanej budowy obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 72;
- 3) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych: ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD,
 - b) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW;
- 4) zakaz, w celu zapewnienia możliwości przebudowy dróg powiatowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, lokalizacji obiektów i urządzeń mogących ograniczać możliwości przebudowy drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów w następującej liczbie:

- 1) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów obiektów usługowych:
 - a) obiektów handlowych, biurowych i administracyjnych – 1 stanowisko postojowe na 30 m² 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 hotelowych i zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - d) obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 5 korzystających,
 - e) obiektów usług motoryzacyjnych – 4 stanowisko postojowe na 1 stanowisko obsługi,
 - f) pozostałych obiektów, innych niż obiekty wymienione w lit. a-e – 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 3) dla pracowników obiektów usługowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz obiektów infrastruktury technicznej – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
- 4) dla parków i terenów zieleni – 1 stanowisko na 1000 m² powierzchni;
- 5) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- 6) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży;
- 7) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 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, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznego placu oznaczonych na rysunku planu,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, 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,
 - d) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi zlokalizowane na terenach komunikacji,
 - d) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej \varnothing 100 mm,

- e) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - f) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych,
 - g) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych z zastrzeżeniem lit. h i j,
 - h) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych nie dotyczy ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, dla których dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych,
 - i) zaopatrzenie w wodę z nowego ujęcia wód podziemnych dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie z utworów czwartorzędowych, wyłącznie w przypadku braku dostępu lub możliwości technicznych podłączenia do gminnej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
- a) rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do gminnej sieci kanalizacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym prowadzącym ścieki do Gminnej Oczyszczalni Ścieków w Jeżowie poprzez przewody zlokalizowane na terenach komunikacji,
 - e) możliwość odprowadzania ścieków z wykorzystaniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej,
 - f) możliwość odprowadzania ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - g) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - h) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych, które nie zostaną zagospodarowane na terenie działki, w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic i placu publicznego do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy,
 - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - f) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - g) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji deszczowej \varnothing 200 mm;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustala się:
- możliwość budowy sieci gazowej,
 - wyznacza się teren infrastruktury technicznej – stacji redukcyjno-pomiarowej gazu (I-G),
 - strefę technologiczną gazociągu, o szerokości 6,0 m, dla lokalizacji gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, w granicach której ustala się:
 - urządzenie terenu jako zielonego,
 - zakaz realizacji nowych budynków,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociąg, oznaczony na rysunku planu,
 - do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek,
 - minimalną średnicę przewodów na 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii, tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy, itp.;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
- rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu oraz linie elektroenergetyczne z nimi powiązane,
 - możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - lokalizację nowych stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska. W przypadku lokalizacji stacji transformatorowych 15,0/0,4 kV należy wydzielić działki terenu o wymiarach odpowiednio 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych,
 - lokalizację oświetlenia ulicznego, w zależności od potrzeb, w liniach rozgraniczających ulic;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - zakaz realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - przy wytwarzaniu energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii:
 - zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,
 - możliwość lokalizacji słonecznych paneli energetycznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzi- stych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich. Panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości zabudowy;

- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się rozbudowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane na terenach komunikacji;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych ustala się:
- możliwość rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 13 lit. a.

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

- obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 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 i usługowej, oznaczonych symbolem 1-7MU, ustala się przeznaczenie:

- podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa;
- dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, realizowana w formie budynków o nie więcej niż 8 lokalach mieszkalnych.

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

- forma zabudowy:
 - budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią. Dopuszcza się lokalizację budynku w części frontowej działki w jej pełnej szerokości,
 - budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- suma powierzchni zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży na działce nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy na działce;
- intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,25;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych: 1;

- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią: 4,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40°,
 - b) gospodarczych i garażowych: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40° lub dachy płaskie. Na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 11) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla części terenu 2MU obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9;
- 4) dla terenów: 2-5MU, 7MU obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 3, ust. 4;
- 5) dla terenów: 1-5MU i 7MU obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją obiektów zabytkowych i obiektu wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 1, 2 lit. a, b, c, e-o i p-s, ust. 2, 3:
 - a) 1MU – obiektu nr 19,
 - b) 2MU – obiektów nr: 6, 7, 8,
 - c) 3MU – obiektów nr: 1, 2, 3 oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
 - d) 4MU – obiektów nr: 5, 9,
 - e) 5MU – obiektów nr: 16, 17, 18,
 - f) 7MU – obiektów nr: 10, 11, 12, 13, 14, 15;
- 6) dla terenu 2MU obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 14,0 m;

3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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.

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

1) dla terenów 1-2MU: 15%;

2) dla terenów 3-7MU: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem 1-28MNU, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, realizowana w formie budynków o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych.

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

1) forma zabudowy:

a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,

b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub 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 lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,25;

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 0,5;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

b) gospodarczych i garażowych: 1;

8) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,

b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m z zastrzeżeniem lit. c,

c) gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią: 4,0 m;

- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 6,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 10) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–40°,
 - b) usługowych, budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–40°. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 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, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 13) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej zgodnie z ustaleniami § 8.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) parkingów,
 - b) instalacji do obróbki metali żelaznych i instalacji do nakładania powłok metalicznych,
 - c) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych,
 - d) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla części terenów: 6MNU, 8MNU, 20MNU, 23MNU, 25MNU obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi strefami zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9;
- 4) dla terenów: 4MNU, 5MNU, 6-10MNU, 22MNU, 23MNU, obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej i stanowiskami archeologicznymi zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i 6:
 - a) 4MNU, 5MNU – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 1 i jego otoczenie,
 - b) 6-10MNU – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 2 i jego otoczenie,
 - c) 22MNU, 23MNU – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 3 i jego otoczenie,
 - d) 28MNU – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 4 i jego otoczenie;
- 5) dla terenów: 1-11MNU, 22-28MNU obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15;
- 6) dla terenów: 1-4MNU, 21MNU zakaz lokalizacji w odległości 10,0 m od osi jezdni drogi powiatowej nowych obiektów i urządzeń, z wyjątkiem zjazdów i przewodów sieci infrastruktury technicznej;
- 7) dla terenów: 3MNU, 12MNU obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą technologiczną gaziągu zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5 lit. c.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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.

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

- 1) dla terenów 1MNU, 3-20MNU, 22-28MNU: 15%;
- 2) dla terenów 2MNU, 21MNU: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1-3MN, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m 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 0,3;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 45%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią: 4,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 6,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 10) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–40°,
 - b) gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–40° lub dachy płaskie. Na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje stosowanie dachów płaskich;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych nie może przekraczać 50% szerokości frontowej działki,
 - b) gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 10,0 m;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 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 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:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla części terenu 2MN obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9;
- 4) dla terenów: 2MN, 3MN obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej i stanowiskiem archeologicznym nr 3 zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i 6;
- 5) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15;
- 6) dla terenu 1MN zakaz lokalizacji w odległości 10,0 m od osi jezdni drogi powiatowej nowych obiektów i urządzeń, z wyjątkiem zjazdów i przewodów sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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.

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

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1-5U, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne: funkcje mieszkaniowe realizowane w samodzielnych budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych wyłącznie dla obsługi funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach działki, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy na działce.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne: wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m 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: 0,25;
- 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 0,5;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: 2,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych: 12,0 m,
 - b) mieszkalnych: 10,0 m,
 - c) gospodarczych i garażowych: 6,0 m z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią: 4,0 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) usługowych: 7,5 m,
 - b) mieszkalnych: 6,0 m,
 - c) gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 10) dachy budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40°,
 - b) gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40° lub dachy płaskie. Na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków:

- a) usługowych i mieszkalnych nie może przekraczać 80% szerokości frontowej działki,
 - b) gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 10,0 m;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 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 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:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
- a) parkingów,
 - b) instalacji do obróbki metali żelaznych i instalacji do nakładania powłok metalicznych,
 - c) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych,
 - d) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych,
 - e) na terenie 2U instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, niebędących produktami spożywczymi;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie. W przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenu 4U obowiązują ograniczenia związane z położeniem w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;
- 4) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją obiektu zabytkowego nr 4 zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 2 lit. d, ust. 3;
- 5) dla terenów 2U i 4U obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 3, ust. 4;
- 6) dla terenu 5U obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej i stanowiskiem archeologicznym nr 4 zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i 6;
- 7) dla terenu 5U obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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.

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

- 1) dla terenu 5U: 15%;
- 2) dla terenów 1-4U: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. 1. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem 1US, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne:
 - a) funkcje usługowe z zakresu hotelarstwa i zakwaterowania turystycznego, gastronomii,
 - b) obiekty usług handlu artykułami spożywczymi i przemysłowymi, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200,0 m²,
 - c) tymczasowe obiekty budowlane, związane z organizacją imprez plenerowych i targów na czas ich trwania.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki i obiekty usługowe: wolnostojące lub zespoły obiektów,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 70%;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów pkt 4 w przypadku realizacji boisk i urządzeń sportowych o nawierzchni sztucznej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków i obiektów usługowych: 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) usługowych: 10,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) budynków i obiektów usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40°. Dopuszcza się stosowanie przekryć łupinowych, łukowych lub dachów płaskich,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°–35° lub dachy płaskie;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) usługowych nie może przekraczać 40% szerokości frontowej działki,
 - b) gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 10,0 m;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;

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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie. W przypadku realizacji usług związanych z zamieszkaniem zbiorowym wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15.

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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów 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: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 1-4PU, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usługowa o funkcji nie podlegającej ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m. Ze względów technologicznych prowadzonej działalności dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków produkcyjnych i magazynowych do 25,0 m;

- 7) dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 12°–35° lub dachy płaskie. Na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o nachyleniu nieprzekraczającym 20°;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 70% szerokości frontowej działki;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 10) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla części terenów: 1PU, 4PU obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9;
- 3) dla teren 1PU obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15;
- 4) dla terenu 3PU zakaz lokalizacji w odległości 10,0 m od osi jezdni drogi powiatowej nowych obiektów i urządzeń, z wyjątkiem zjazdów i przewodów sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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.

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

- 1) dla terenów 1-2PU: 15%;
- 2) dla terenów 3-4PU: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 26. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, oznaczonego symbolem II-G, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu;
- 2) dopuszczalne: obiekty socjalne.

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

- 1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,3;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
- 6) dachy o nachyleniu połaci do 40°;
- 7) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;
- 8) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne nr: 1 i jego otoczenie zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5;
- 3) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15;
- 4) zakaz lokalizacji w odległości 10,0 m od osi jezdni drogi powiatowej nowych obiektów i urządzeń, z wyjątkiem zjazdów i przewodów sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek: prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 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 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, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem 1-10R, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne:
 - a) dla terenu 2R: obiekty gospodarcze w gospodarstwach rolnych; zakaz realizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,

- b) dla terenów 4-6R, 8-9R: budynki mieszkalne i gospodarcze w gospodarstwach rolnych; zakaz realizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- c) zbiorniki wodne,
- d) zalesienia.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dla terenów: 1R, 3R, 7R, 10R ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenach 2R, 4-6R, 8-9R realizacja nowej zabudowy przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna wielkość działki: 3 000 m²,
 - b) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3,
 - c) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie,
 - g) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6 lit. a, b, c i d;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów: 1R, 3R, 7R, 10R: nie mniejszy niż 80%,
 - b) dla terenów: 2R, 4-6R, 8-9R: nie mniejszy niż 30%;
- 5) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6 lit. e;
- 6) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej zgodnie z ustaleniami § 8.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie. W przypadku realizacji zabudowy zagrodowej na terenach 4-6R, 8-9R wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dla części terenu 8R obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi strefami zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9;
- 3) dla terenów: 6R, 7R obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej i stanowiskami archeologicznymi zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i 6:
 - a) 6R – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 1 i jego otoczenie,
 - b) 7R – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 2 i jego otoczenie;
- 4) dla terenów: 2R, 4-6R, 7R, 8R obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15;
- 5) dla terenów: 2R, 4R, 5R zakaz lokalizacji w odległości 10,0 m od osi jezdni drogi powiatowej nowych obiektów i urządzeń, z wyjątkiem zjazdów i przewodów sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu 5R obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą technologiczną gazociągu zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5 lit. c.

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: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji.

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, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28. 1. Dla terenu publicznego placu, oznaczonego symbolem 1KPP, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny publicznych placów,
- b) tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury;

2) dopuszczalne:

- a) obiekty usług handlu,
- b) obiekty związane z obsługą cmentarza,
- c) tymczasowe obiekty budowlane, związane z organizacją imprez plenerowych i targów na czas ich trwania.

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

1) realizacja obszaru przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2,

2) nakaz zapewnienia istniejących wjazdów na teren do cmentarza w północnej i południowej części terenu,

3) forma zabudowy:

- a) budynki usługowe: wolnostojące lub zespoły budynków,
- b) budynki gospodarcze: zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a,
- c) zadaszenia: wolnostojące;

4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,20;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,2;

6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;

9) maksymalna wysokość elewacji: 5,0 m;

10) dachy płaskie lub spadziste: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25°–40°;

11) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 10,0 m;

12) urządzenie nawierzchni dla ruchu pieszego z wykorzystaniem: kamienia polnego, granitu, kostki brukowej;

13) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 6;

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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z wyznaczoną strefą zieleni zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8, 9, przy czym dopuszcza się w granicach strefy urządzenie parkingów;
- 3) obowiązują ograniczenia związane z położeniem w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;
- 4) obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 3, ust. 4.

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 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 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, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29. 1. Dla terenów komunikacji, dróg publicznych – ulic dojazdowych oznaczonych symbolem 1-22KDD, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice dojazdowe;
- 2) dopuszczalne: wiaty przystankowe.

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

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) podstawowy przekrój ulic: jedna jezdni z dwoma pasami ruchu; minimalna szerokość jezdni: 4,5 m,
 - c) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek,
 - d) lokalizację chodników;
- 3) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego

w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) dla terenów: 2KDD, 3-6KDD, 17KDD, 22KDD obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony archeologicznej i stanowiskami archeologicznymi zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 4, ust. 5 i 6:

- a) 2KDD – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 1 i jego otoczenie,
- b) 3-6KDD – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 2 i jego otoczenie,
- c) 17KDD – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 3 i jego otoczenie,
- d) 22KDD – obejmujące stanowisko archeologiczne nr 4 i jego otoczenie;

3) dla terenów: 2-8KDD, 17-22KDD obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15.

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:

1) dla terenów 2-21KDD: 15%;

2) dla terenów 1KDD, 22KDD: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1-4KDW, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) dopuszczalne: nie ustala się.

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

1) ustala się powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;

2) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) podstawowy przekrój ulic: jedna jezdni z dwoma pasami ruchu; minimalna szerokość jezdni: 4,5 m,
- c) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek,
- d) lokalizację chodników;

3) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) w związku z bezpośrednim sąsiedztwem terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 2) dla terenu 3KDW obowiązują ograniczenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony konserwatorskiej układu starego miasta lokacyjnego w Jeżowie zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1 pkt 3, ust. 4;
 - 3) dla terenu 3KDW obowiązują ograniczenia związane z położeniem w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2;
 - 4) dla terenu 1KDW i 4KDW obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych zgodnie z ustaleniami § 15.
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, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

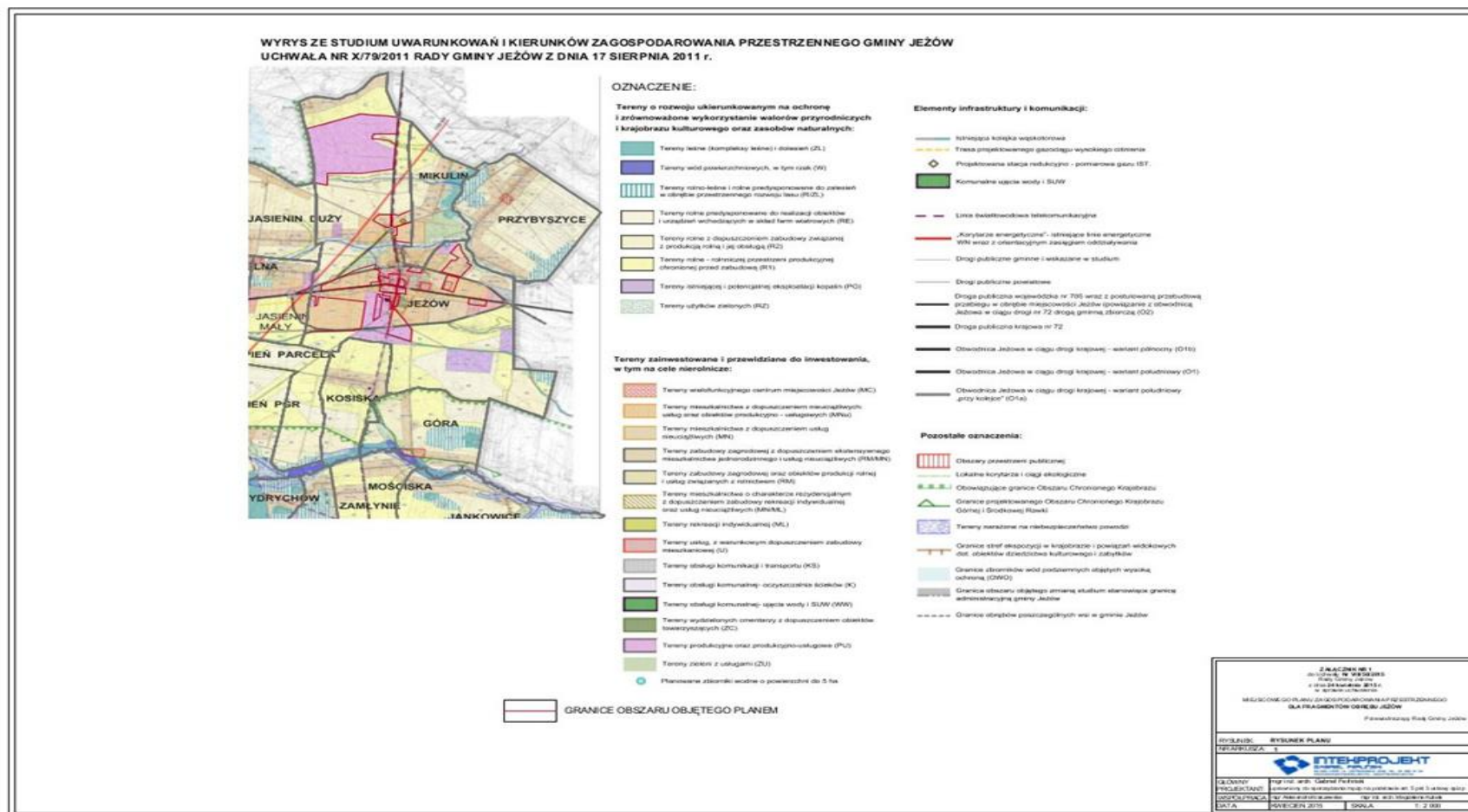
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

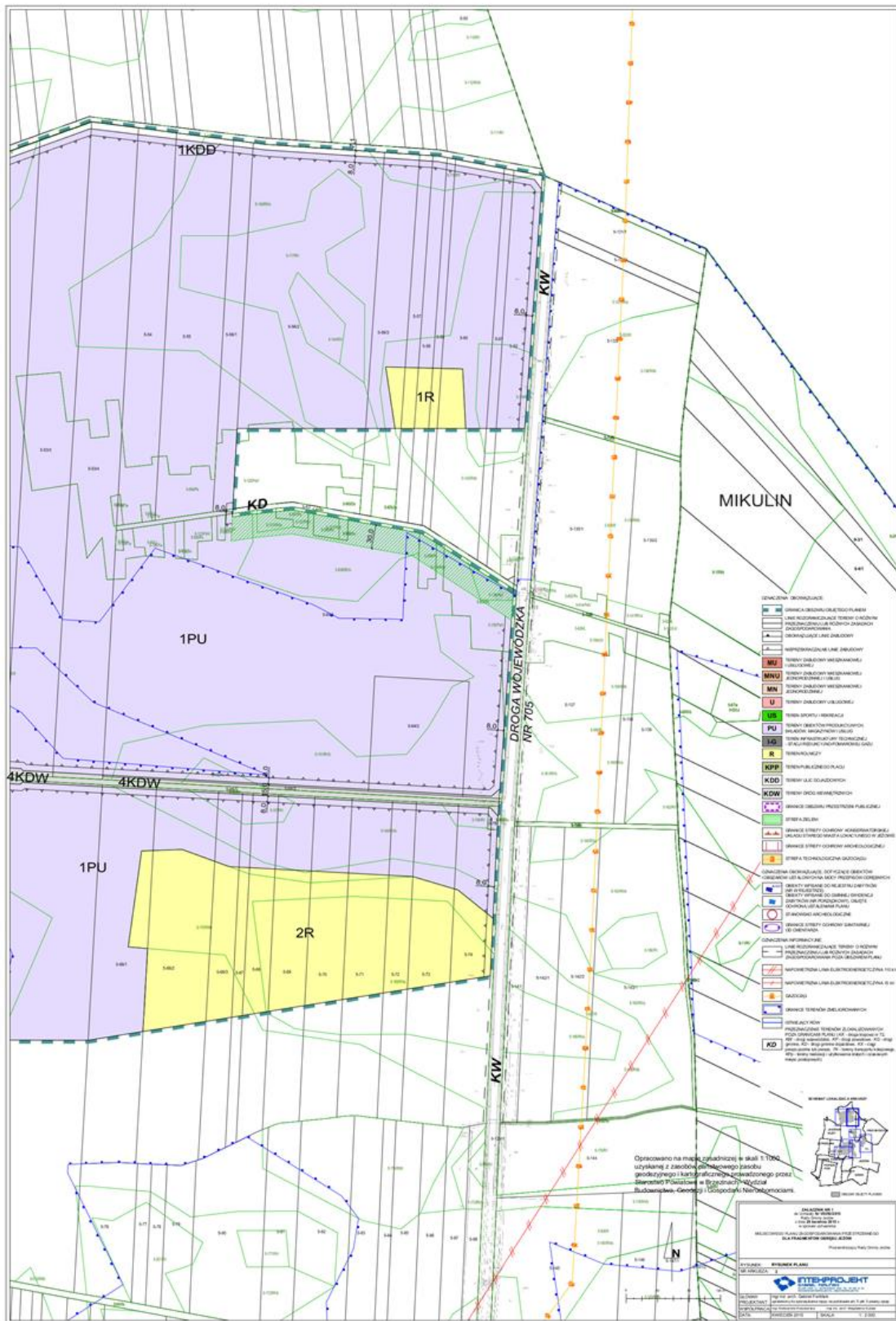
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

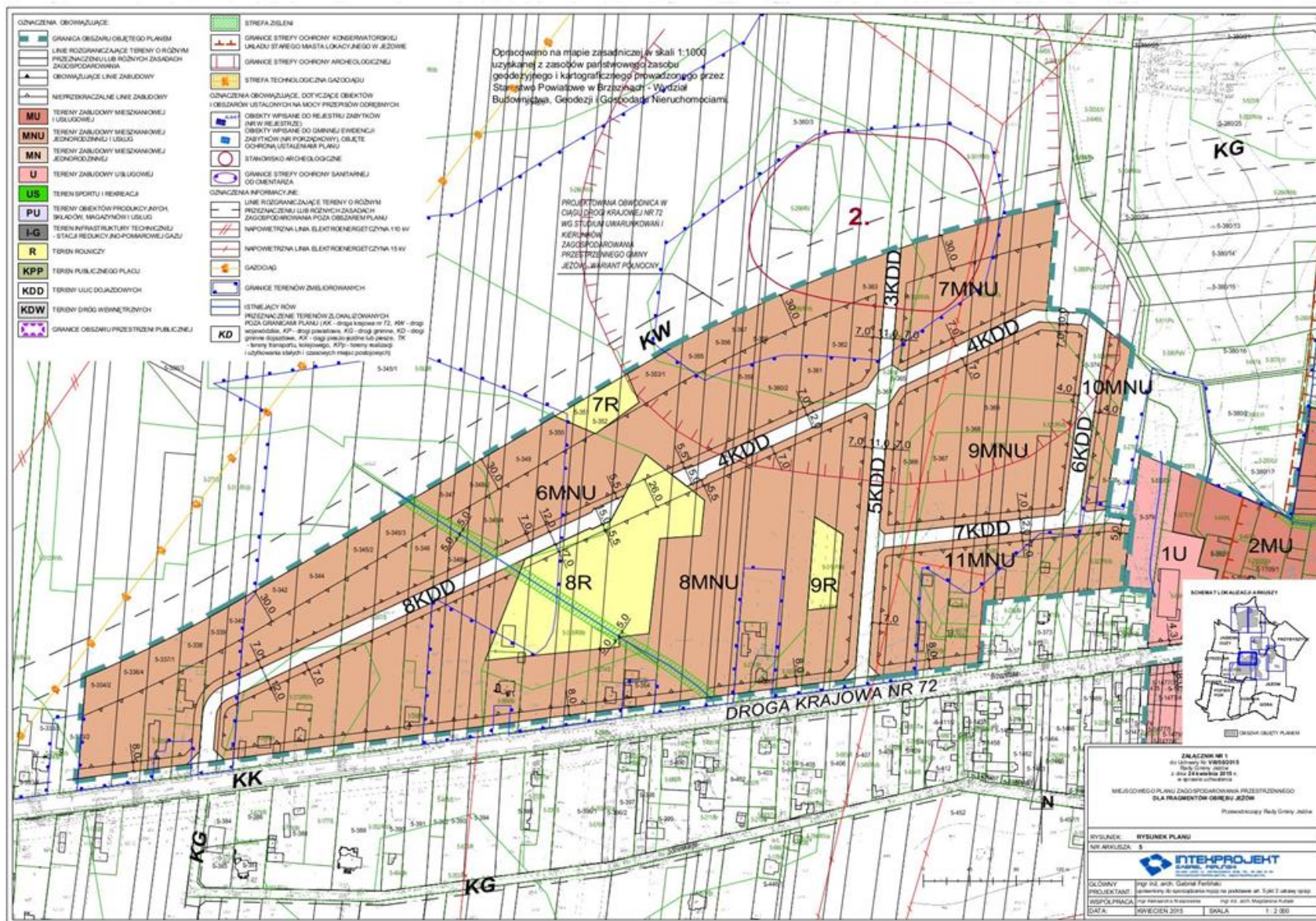
Przewodniczący
Rady Gminy
Krzysztof Orłowski

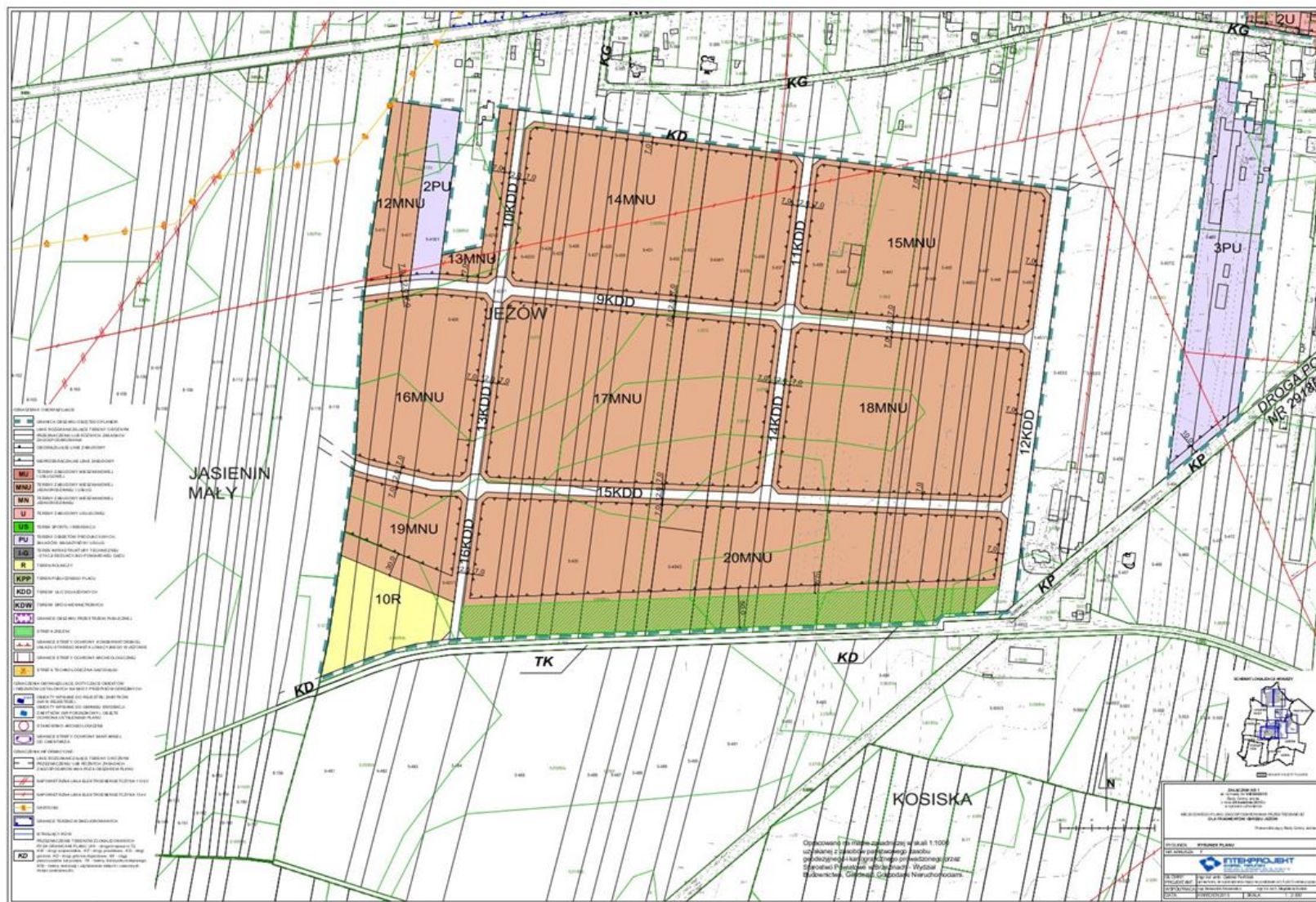
Załącznik nr 1
do uchwały nr VIII/50/2015
Rady Gminy Jeżów
z dnia 24 kwietnia 2015 r.

RYSUNEK PLANU









OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN SPORTU I REKREACJI
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWEJ GAZU
	TEREN ROLNICZY
	TEREN PUBLICZNEGO PLACU
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ



STREFA ZIELENI



GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU STAREGO MIASTA LOKACYJNEGO W JEŻOWIE



GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



STREFA TECHNOLOGICZNA GAZOCIĄGU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE, DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I OBSZARÓW USTALONYCH NA MOCY PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:



OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (NR W REJESTRZE)



OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NR PORZĄDKOWY), OBJĘTE OCHRONĄ, USTALENIAMI PLANU



STANOWSKO ARCHEOLOGICZNE



GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



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



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV



GAZOCIĄG



GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH



ISTNIEJĄCY RÓW



PRZEZNACZENIE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA GRANICAMI PLANU (KK - droga krajowa nr 72, KW - drogi wojewódzkie, KP - drogi powiatowe, KG - drogi gminne, KD - drogi gminne dojazdowe, KX - ciągi pieszo-jezdne lub piesze, TK - tereny transportu, kolejowego, KPP - tereny realizacji i użytkowania stałych i czasowych miejsc postojowych)



KD

Załącznik nr 2
do uchwały nr VIII/50/2015
Rady Gminy Jeżów
z dnia 24 kwietnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 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 dla fragmentów obrębu Jeżów 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 – fragmentów obrębu Jeżów tworzą drogi publiczne dojazdowe (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i modernizowane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni i chodników oraz oświetlenia.

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 – budowę, rozbudowę i 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, planem gospodarki odpadami 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
Krzysztof Orłowski