

**UCHWAŁA NR XLII/422/2018
RADY GMINY WODZIERADY**

z dnia 18 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr VIII/110/2015 Rady Gminy Wodzierady z dnia 28 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica, **Rada Gminy Wodzierady** po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/32010 Rady Gminy Wodzierady z dnia 8 kwietnia 2010 r., **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik Nr 3** do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) **części frontowej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do terenu drogi wyznaczonej w planie, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę budowlaną, o głębokości 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 15°;
- 3) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) **istniejących**: granicach działek, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć granice działek, obiekty, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania istniejące w dniu wejścia w życie 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) **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;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;

- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym oraz przez altany, wiaty i zadaszenia; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji altan, wiat i zadaszeń; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno:
- a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednostki planistycznej,
 - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **zaleceniach konserwatorskich** – należy przez to rozumieć określenie w formie pisemnej przez właściwe służby ochrony zabytków sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac restauratorskich, konserwatorskich, zakresu dopuszczalnych zmian i warunków ich wprowadzenia w zabytku.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa ochrony archeologicznej;
- 7) strefa zieleni;
- 8) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV.

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

3. Informacyjnie na rysunku planu oznaczono korytarz projektowanej linii kolei dużych prędkości.

4. Ustalenia planu dotyczące obiektów i stref, o których mowa w ust. 1, dotyczą wyłącznie obszaru.

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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNL**;
- 3) tereny rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MNR**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MR**
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 7) tereny urządzeń produkcji rybackiej, oznaczone symbolem **PR**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 9) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) grunty rolne zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem **RL**;
- 11) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolem **RZL**;
- 12) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;
- 13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 14) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych: 2KDL i 3KDL;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów: dróg lokalnych (1KDL i 4KDL), dróg dojazdowych (KDD), zabudowy usługowej (1U).

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; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

2. Dla terenów wyznaczonych liniami o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, oraz dla wybranych terenów, przeznaczenie dopuszczalne.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, place zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjne, budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty i zadaszenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

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

5. Zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ochronę obiektów zabytkowych i dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9;
- 3) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
 - a) nakaz stosowania jednakowych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej, o ile w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej,
 - c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połaci dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
 - d) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, dachówka ceramiczna, blacha płaska, pokrycia bitumiczne, materiały naturalne,
 - elewacji – tynk, drewno, cegła licowa, kamień, okładziny z płytek ceramicznych, gres,
 - zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji: tworzyw sztucznych typu siding, blach falistych i trapezowych,
 - wymogów zawarte w tiret od drugie do czwarte nie stosuje się do stolarki okiennej i drzwiowej, obróbek blacharskich i odwodnienia dachu,
 - e) kolorystyka budynków, o ile w pozostałych ustaleniach planu nie ustalono inaczej:
 - dachów – odcienie ciemnych: czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
 - elewacji – cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS 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;
- 6) ustalenia pkt 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) obiektów służących przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - d) zalesień,
 - e) budowli przeciwpowodziowych,
 - f) budowli piętrzących wodę;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub obiektu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej; w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4;
- 8) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - b) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - c) zakaz groduzenia, lokalizacji trwałych naniesień oraz nasadzeń w pasie 1,5 m od linii brzegu rzek, mogących utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 2,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - e) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 11) **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, tj.: terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL), terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- 12) wyznacza się **strefę zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 13) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 14) w **granicach terenów zmeliorowanych**, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; budynki lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu; sposób zagospodarowania terenu musi zapewniać zachowanie dostępu do rowów w pasie 3,0 m od krawędzi rowu celem prowadzenia prac konserwacyjnych.

§ 9.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu:
 - a) 67-48/15 osada kultura łużycka – epoka brązu, punkt osadniczy kultura łużycka – okres halsztacki, punkt osadniczy kultura prapolska – wczesne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - b) 67-48/16 punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - c) 67-48/17 punkt osadniczy kultura przeworska – okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - d) 67-48/19 punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - e) 67-48/18 punkt osadniczy kultura przeworska – okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - f) 67-48/19 osada kultura polska – okres nowożytny,
 - g) 67-48/20 osada kultura polska – późne średniowiecze, osada kultura polska – okres nowożytny,
 - h) 67-48/21 punkt osadniczy kultura przeworska – okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - i) 67-48/22 punkt osadniczy kultura prapolska – wczesne średniowiecze, osada kultura polska – okres nowożytny,
 - j) 67-48/23 punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - k) 67-48/24 punkt osadniczy kultura nieokreślona – epoka żelaza, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - l) 67-48/25 punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - m) 67-48/33 punkt osadniczy kultura prapolska – wczesne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze,
 - n) 67-48/34 punkt osadniczy kultura prapolska/polska – wcz./późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - o) 67-48/35 punkt osadniczy kultura przeworska – późny okres wpływów rzymskich,
 - p) 67-48/36 punkt osadniczy kultura polska – średniowiecze, osada kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - q) 67-48/37 punkt osadniczy kultura łużycka – okres halsztacki, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - r) 67-48/38 punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze,
 - s) 67-48/39 punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze,
 - t) 67-48/41 punkt osadniczy kultura pomorska – chronologia nieokreślona,

- u) 67-48/42 punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - v) 67-48/43 punkt osadniczy kultura nieokreślona – okres pradziejowy, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - w) 67-48/44 punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - x) 67-48/50 punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - y) 67-48/52 punkt osadniczy kultura polska – okres nowożytny,
 - z) 67-49/38 osada kultura łużycka – epoka brązu – okres halszacki;
- 2) wyznacza się **granice strefy ochrony archeologicznej**, obejmującą otoczenie stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

2. Na obszarze **stanowisk archeologicznych**, oznaczonych na rysunku planu, warunki realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa i ochrony zabytków.

3. W granicach **strefy ochrony archeologicznej**, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

§ 10. 1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: dróg lokalnych (KDL) oraz dróg dojazdowych (KDD);
- 2) dla przestrzeni publicznych obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych w sposób uwzględniający potrzeby przemieszczania się osób niepełnosprawnych.

§ 11. 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) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej dotyczą działki budowlanej lub jej części w granicach terenu o określonym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków:
 - a) w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 6,
 - b) od granicy lasu – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) lokalizacja budynków od granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczająca 80,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub

w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego;

- 7) 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;
- 8) obowiązek zachowania rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wskazanym w planie;
- 9) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji rozbudowywanego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 11) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy i remontów;
- 12) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w celu dostosowania ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; powierzchnia zabudowy rozbudowy budynku nie może przekraczać 20,0 m².

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podlegają stanowiska archeologiczne i tereny w granicach strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z ustaleniami §9;
- 2) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania **obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 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;
- 3) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się odstępstwo od ustalonej minimalnej powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) oznacza się **granice terenów zmeliorowanych**, dla których obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) wyznacza się **strefę zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejących rowów,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną vegetację, z zastrzeżeniem lit. d,

- d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie: obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów do budynków;
- 3) w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV wyznacza się **granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV**, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 50,0 m, której środek stanowi oś konstrukcji linii;
- 4) w granicach pasa technologicznego, o którym mowa w pkt. 3 ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia drzew bezpośrednio pod linią oraz w odległości 6,0 m w obie strony od rzutu skrajnego przewodu linii; zakaz sadzenia drzew nie dotyczy terenów lasów ZL,
 - c) zakaz lokalizacji masztów oraz innych wysokościowych budowli,
 - d) lokalizację obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

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

- 1) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) przebudowę dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków terenowych lub istniejącego zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji poprzez tereny dróg publicznych – dróg lokalnych:
 - a) 2KDL – odcinek drogi powiatowej nr 3300E,
 - b) 3KDL – odcinek drogi powiatowej nr 3706E;
- 4) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - tereny dróg lokalnych 1KDL- 4KDL,
 - tereny dróg dojazdowych 1KDD-5KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych 1KDW-13KDW.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z przyległych terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 4, lub poprzez istniejące dojścia i dojazdy na terenach przylegających do tych terenów, z zachowaniem ograniczeń i zakazów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. W zakresie **komunikacji zbiorowej** ustala się obowiązek dostosowania dróg, o których mowa ust. 1 pkt 3, dla potrzeb publicznego transportu autobusowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W zakresie **miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów w następującej minimalnej liczbie:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług – 1 stanowisko postojowe na 40,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
 - c) dla pracowników – 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od stanowisk postojowych dla klientów; wymóg nie dotyczy przedsiębiorstw zatrudniających do dwóch osób,
 - d) dla obiektów rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - e) na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów;

- 2) wymogu pkt 1 lit. c nie stosuje się dla usług zlokalizowanych w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 5) przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 1 obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych: dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wymienione 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. b i c,
 - e) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele:
 - spożycia, socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - przeciwpożarowe – z sieci wodociągowej, zbiorników lub cieków,
 - b) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - e) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach dróg,
- h) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego, węgla o zawartości siarki $\leq 0,6\%$ oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) możliwość odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej w wyznaczonych granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV; dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie wybudowana na jej miejscu; zakazuje się lokalizacji słupów linii na gruntach rolnych klasy III i lasach; przebieg i sposób realizacji linii nie może powodować konieczności wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego lub użytkowania rolnego gruntów rolnych klasy III,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
 - d) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z wymogami pkt 8, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - e) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy,
 - f) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) możliwość realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w miejscach parkingowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych;
- 7) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zachowaniem wymogów §8 pkt 11;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
- a) możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) warunki i zakazy lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- na terenach: dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) dopuszcza się stosowanie wyłącznie turbin o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW służących wyłącznie zasileniu w energię elektryczną znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, urządzeń oświetleniowych,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL) dopuszcza się stosowanie wyłącznie turbin o mocy nieprzekraczającej 4kW,
- zakaz lokalizacji na terenach: gruntów rolnych zadrzewionych i zakrzewionych (RL), lasów (ZL),
- na pozostałych terenach, nie wymienionych w tiret pierwsze do trzecie, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy nie większej niż 40 kW.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolami **1MNU-7MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa**, przy czym funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych: budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
 - b) na działkach budowlanych z istniejącą zabudową zagrodową: budynki gospodarcze i garaże związane z obsługą gospodarstwa, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące, zespoły budynków lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
 - a) budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m;

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,25;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z produkcją rolną – 2,
 - c) pozostałych – 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną – 10,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800,0 m².

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

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 2MNU, 6MNU i 7MNU, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) dla części terenów 1MNU-4MNU i 7MNU, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla terenów 2MNU i 4MNU oraz części terenów 1MNU i 3MNU, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

5. **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 w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

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

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami 1MNL-9MNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) dla terenu 8MNL – usługi kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków letniskowych,
 - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla terenów 3MNL oraz części terenów 5MNL-6MNL, 9MNL, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) dla terenów części terenów 2MNL i 9MNL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenów 3MNL, 8MNL i 9MNL – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. 1. Dla terenów rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami 1ML-5ML, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa rekreacji indywidualnej**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenach 1ML-3ML zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub bliźniacze;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° ; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków letniskowych,
 - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – dla części terenu 1ML, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenu 1ML – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MNR-22MNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
 - c) usługi jako towarzyszące zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej; powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące, zespoły budynków lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt. 3:
 - a) budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m;
- 3) ustalenia pkt. 2 nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego;
- 4) nowe obiekty chowu lub hodowli zwierząt oraz rozbudowę istniejących lokalizować w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym – 2,
 - c) pozostałych – 1;
- 9) maksymalna wysokość budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym – 10,0 m,
 - c) pozostałych – 7,0 m;
- 10) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych,
 - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 11) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) tereny 5MNR-8MNR do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny 1MNR-4MNR i 9MNR-22MNR do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 8MNR, w granicach strefy zieleni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 2) dla części terenów 1MNR, 3MNR-15MNR, 19MNR-21MNR w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 3) dla części terenów 8MNR, 10MNR i 15MNR, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 4) dla części terenu 8MNR, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenów 3MNR, 4MNR – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1MR-15MR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa zagrodowa**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

- b) budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyjątkiem terenu 4MR; na terenie 4MR budynki mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) dojścia i dojazdy do działek budowlanych.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dla budynków gospodarczych, garażowych oraz związanych z produkcją rolną dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem obiektów chowu lub hodowli zwierząt na terenach 1MR-3MR i 5MR-15MR.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1MR-2MR, 5MR-7MR, 9MR, 11MR, 13MR-17MR, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) dla części terenów 2MR i 6MR, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla terenów 9MR i 10MR, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

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

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

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U i 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa usługowa**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dla terenu 1U: obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - b) zieleni urządzona,

c) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 6,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000,0 m².

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – dla części terenu 1U w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14.

5. **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 w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

§ 25. 1. Dla terenów urządzeń produkcji rybackiej, oznaczonych symbolami 1PR i 2PR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **urządzenia produkcji gospodarki rybackiej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem stawów hodowlanych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) dojeżdża i dojazdy do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 200,0 m².

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

§ 26. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R-14R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz zabudowa zagrodowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - d) zbiorniki wodne, obiekty małej retencji,
 - e) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - f) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) realizacja budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz zabudowy zagrodowej, przy spełnianiu warunków:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna – 0,001,
- maksymalna – 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 10,0 m,
 - związanych z produkcją rolną – 14,0 m,
 - pozostałych – 6,0 m,
- f) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- g) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska z zachowaniem wymogów pkt 3;
- 3) ustala się nakaz lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt, o których mowa w pkt. 2, w odległości nie mniejszej niż 100,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL), zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU).

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1R-2R, 5R-13R, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) dla części terenów 1R, 2R, 4R, 5R, 7R, 10R, 11R, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla części terenów 5R i 10R, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

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

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

§ 27. 1. Dla lasów, oznaczonych symbolami 1ZL-64ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki i budowle gospodarki leśnej oraz inne obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1ZL-3ZL, 20ZL-21ZL, 26ZL, 27ZL-34ZL, 37ZL-40ZL, 43ZL, 49ZL, 51ZL, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) dla części terenów 1ZL, 18ZL i 57ZL, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla części terenu 19ZL oraz terenu 18ZL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

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

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

§ 28. 1. Dla gruntów rolnych zadrzewionych i zakrzewionych, oznaczonych symbolami 1RL-3RL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **grunty rolne zadrzewione i zakrzewione**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
- 2) ustala się nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się.

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

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

§ 29. 1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolami 1RZL-5RZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **lasy**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) do czasu zalesienia: zabudowa zagrodowa, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt:
 - na działkach budowlanych z istniejącą zabudową zagrodową,
 - na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m², z bezpośrednim dostępem do istniejących dróg lub dróg wyznaczonych w planie, o szerokości frontu działki budowlanej nie mniejszej niż 15,0 m,
 - b) po wprowadzeniu zalesień budynki i budowlę gospodarki leśnej,
 - c) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - d) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
 - e) sieci uzbrojenia terenu z wyjątkiem inwestycji wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 90%; wymogu nie stosuje się przy budowie dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub leśnych;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 1RZL, 3RZL i 4RZL, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 2) dla części terenu 1RZL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

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

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

§ 30. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami 1RZ-14RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **użytki zielone, łąki i pastwiska**,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
- b) zbiorniki wodne,
- c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- d) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
- 2) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz intensywności zabudowy nie ustala się (tereny objęte zakazem realizacji budynków);
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 90%; wymogu nie stosuje się przy budowie dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz obiektów mostowych.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla części terenów 1RZ-2RZ, 4RZ-5RZ 8RZ-10RZ, 12RZ-14RZ, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 3) dla części terenów 3RZ i 8RZ, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 4) dla części terenu 8RZ, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 3.

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

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

§ 31. 1. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem 1WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny wód powierzchniowych**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami:
 - a) urządzenia wodne:
 - budowle: piętrzące, upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne,
 - obiekty stopni wodnych,
 - pomosty, przystanie,
 - b) budowle i urządzenia służące ochronie środowiska,
 - c) obiekty mostowe.

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

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, nie kwalifikuje się terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku; tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu** – nie ustala się.

5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**: nie ustala się.

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

§ 32. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL-4KDL** ustala się przeznaczenie: **droga lokalna**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDL – od 12,0 m do 12,2 m, 2KDL – od 12,0 m do 20,3 m, 3KDL – od 13,8 m do 15,2 m, 4KDL – od 10,0 m do 16,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

§ 33. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD-5KDD**, ustala się przeznaczenie: **drogi dojazdowe**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD – od 6,7 do 17,2 m, 2KDD – od 10,0 m, 3KDD – od 10,0 do 18,5 m, 4KDD – od 8,0 do 12,0 m, 5KDD – od 6,0 do 12,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

§ 34. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW-13KDW, ustala się przeznaczenie: **drogi wewnętrzne.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDW – od 6,0 do 12,0 m, 2KDW – od 8,0 do 12,0 m, 3KDW – od 5,0 do 20,0 m, 4KDW – od 6,0 do 12,0 m, 5KDW – 4,0 m, 6KDW – od 4,0 do 15,5 m, 7KDW – od 8,0 do 21,5 m, 8KDW – od 10,0 do 15,0 m, 9KDW – 7,5 m, 10KDW – 8,0 m, 11KDW – od 6,0 do 14,4 m, 12KDW – od 2,7 do 5,0 m, 13KDW – od 5,0 do 12,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 5%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 35. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, uchwalonego uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz. 1467 z późn. zm.).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/422/2018

Rady Gminy Wodzierady

z dnia 18 października 2018 r.

Rysunek planu



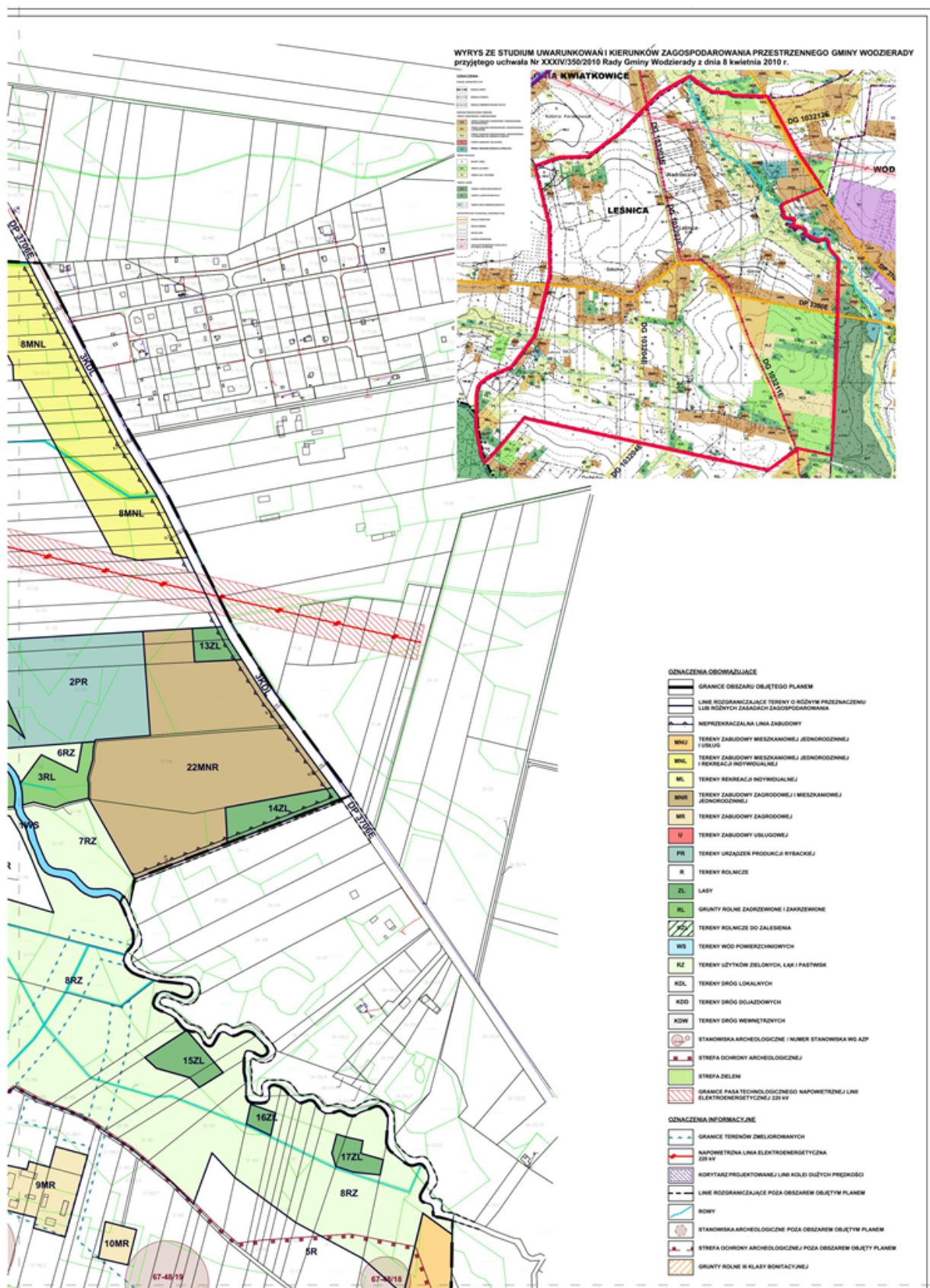
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA GMINY WODZIERADY DLA OBRĘBU GEO

RYSUNEK PLANU



NIA PRZESTRZENNEGO ODEZYJNEGO LEŚNICA







OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY URZĄDZEŃ PRODUKCJI RYBACKIEJ
	TERENY ROLNICZE
	LASY
	GRUNTY ROLNE ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
	TERENY ROLNICZE DO ZALESIENIA
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE / NUMER STANOWISKA WG AZP
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA ZIELENI
	GRANICE PASA TECHNOLOGICZNEGO NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV
	KORYTARZ PROJEKTOWANEJ LINII KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ROWY
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRUNTY ROLNE III KLASY BONITACYJNEJ

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/422/2018

Rady Gminy Wodzierady

z dnia 18 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica nieuwzględnionych przez Wójta Gminy

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	21.03. 2018 r.	osoba fizyczna	Zmiana zapisów §8 pkt 3 dotyczących zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – dopuszczenie na terenach wnioskowanych działek zabudowy związanej z chowem zwierząt (np. chlewnia) o obsadzie do 280DJP.	234, 357, 260, 257/4 obr. Leśnica	Tereny rolnicze (7R i 12R).	uwzględniona częściowo	nie uwzględniona częściowo	-	nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	Nie wprowadza się zmian. Utrzymuje się możliwość lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach rolniczych. Ogranicza się możliwość lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach rolniczych – nakazuje się zachowanie odległości 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL), zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU). W ramach uwzględnienia uwag Zgłaszającego uwagę Wójt wprowadził możliwość lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach rolniczych. Ograniczył jednocześnie możliwość lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach rolniczych – nakazał zachowanie odległości 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL), zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU).
2.	22.03.	osoba fizyczna	Prośba o:	243/1	Teren zabudowy	uwzględniona	nie uwzględniona	-	nie uwzględnia się	Nie wprowadza się zmian.

	2018 r.		1) zmianę przeznaczenia części działki rolnej (teren 9R) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU); 2) zmianę przeznaczenia części działki (teren 11MR) na tereny MNR wskazane w mpzp z 2003 r.	obr. Leśnica	zagrodowej (11MR), teren rolniczy (9R).	częściowo	częściowo		w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	ad. 1. Utrzymuje się przeznaczenie zachodniej części działki na cele rolnicze, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady. W ramach uwzględnienia uwag Zgłaszającego uwagę Wójt wprowadził przeznaczenie wschodniej części działki na tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR). Utrzymał przeznaczenie zachodniej części działki na cele rolnicze, zgodnie z ustaleniami Studium. ad. 2. Uwaga została uwzględniona w całości przez Wójta. Wprowadzono przeznaczenie wnioskowanej części działki na tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR) w zakresie wskazanym w obowiązującym planie.
3.	02.05. 2018 r.	osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia zabudowanej budynkiem mieszkalnym części działki na tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR).	231/2 obr. Leśnica	Teren zabudowy zagrodowej (13MR)	-	nie uwzględniona	-	nie uwzględnia się	Nie wprowadza się zmian. Utrzymuje się, w zgodzie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, przeznaczenie działki na cele rolnicze. Budynek zlokalizowany jest w obszarze gruntów rolnych. Sposób zagospodarowania działki jest zgodny z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie miejscowym i rozwiązaniami projektu planu. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami Studium.

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica, 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1693) Rada Gminy Wodzierady rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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;
- 7) działalności w zakresie telekomunikacji.

2. Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica 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. Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Leśnica, które należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów;
- 2) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej i budowa sieci kanalizacyjnej.

§ 3. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy, wymienionych w §2:

- 1) realizacja inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego obejmuje wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz ich urządzenie, z wyjątkiem dróg publicznych, za które odpowiadają podmioty inne niż gmina (tj. dróg powiatowych (2KDL i 3KDL);
- 2) realizacja inwestycji z zakresu sieci wodociągowych i kanalizacyjnych będą wiązały się z koniecznością rozbudowy sieci, realizacją nowych lub rozbudową istniejących obiektów;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw oraz energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego; zakłada się, iż ich realizacja 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) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. samorządu gminnego, finansów publicznych, budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;

5) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 4. 1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi w ramach m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

2. Terminy realizacji poszczególnych inwestycji będą etapowane w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Gminy, w wieloletnich planach inwestycyjnych, strategii rozwoju gminy Wodzierady.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil