

UCHWAŁA NR VIII/54/2024 RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XI/89/2019 Rady Gminy Wodzierady z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów, zmienioną uchwałą nr LVIII/518/2024 Rady Gminy Wodzierady z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/89/2019 Rady Gminy Wodzierady z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów, **Rada Gminy Wodzierady** po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, przyjętej uchwałą nr XLI/352/2022 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 sierpnia 2022 r., **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, wykonanego na mapie w skali 1:2000 i obejmującego dwa ponumerowane arkusze, 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;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących **załącznik nr 4** do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 15°;
- 2) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) **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;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) **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;

- 6) **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;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz przez altany, wiaty, zadaszenia i obiekty kontenerowe; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji altan, wiat, zadaszeń i obiektów kontenerowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 12) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 13) **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 spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru,
 - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia 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;
- 16) **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;
- 17) **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.

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) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefy zieleni;
- 6) granice stref ochrony archeologicznej;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 8) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;

- 9) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 10) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze wyznacza się następujące tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN – 14MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MNR – 7MNR**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami **1MNL – 19MNL**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R – 20R**;
- 5) tereny rolnicze zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolami **1RL – 14RL**;
- 6) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami **1RZL – 20RZL**;
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL – 47ZL**;
- 8) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami **1RZ – 7RZ**;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami **1WS – 5WS**;
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL – 3KDL**,
 - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD – 11KDD**.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi zbiorczej 1KDZ i granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych 1KDL – 3KDL i dróg dojazdowych 1KDD – 11KDD oraz granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego 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, a w uzasadnionych przypadkach określa się 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, dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, 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. 2, 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 ład 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 elewacji, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynku – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej,
 - c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połączeń dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
 - d) materiały wykończeniowe:
 - 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 zawartych w tirecie od drugie do czwarte nie stosuje się do stolarki okiennej i drzwiowej, obróbek blacharskich i odwodnienia dachu,
 - e) kolorystyka budynków:
 - 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 nieprzekraczających 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 terenów 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; 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; zakaz nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie,

- c) obiektów służących przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- d) zalesień,
- e) zmiany sposobu użytkowania gruntów rolnych pokrytych roślinnością leśną,
- f) budowli przeciwpowodziowych,
- g) budowli piętrzących wodę,
- h) zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących 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 5;
- 8) warunki w zakresie **gospodarki odpadami**, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi**, poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje podniesienie wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych; zmiana ukształtowania terenu nie może powodować zaburzenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym zwiększenia spływów powierzchniowych,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - 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:
 - a) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 2, 3 i 4 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MNR) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL);
- 12) wyznacza się **strefy zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 13) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 14) zakaz wykorzystywania górotworów pod powierzchnią dla magazynowania sprężonego CO₂ wraz z domieszkami.

§ 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) AZP 67-49/35 – osada kultura łużycka – epoka brązu, punkt osadniczy kultura przeworska – okres wpływów rzymskich,
 - b) AZP 67-49/36 – osada kultura łużycka – epoka brązu,

- c) AZP 67-49/37 – punkt osadniczy kultura świdrska – paleolit schyłkowy, osada kultura łużycka – epoka brązu, osada kultura polska – okres nowożytny,
 - d) AZP 67-49/40 – osada kultura łużycka – epoka brązu, osada kultura polska – okres nowożytny,
 - e) AZP 67-49/83 – punkt osadniczy kultura łużycka – IV-V okres epoki brązu, osada kultura przeworska – późny okres lateński/okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy kultura polska – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultura polska – XVII-XVIII w.,
 - f) AZP 67-49/92 – punkt osadniczy kultura łużycka – chronologia nieokreślona,
 - g) AZP 67-49/109 – punkt osadniczy kultura łużycka – IV-V okres epoki brązu, punkt osadniczy kultura polska – XVII-XIX w.;
- 2) wyznacza się **granice stref ochrony archeologicznej**, obejmujące otoczenie stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniami 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 stref ochrony archeologicznej**, o których 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: teren drogi zbiorczej 1KDZ, tereny dróg lokalnych 1KDL – 3KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD – 11KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenów 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 5,
 - b) od granicy lasu – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie maksymalnej wysokości budynków dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczająca 80,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 5) 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;
- 6) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) obowiązek 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;

- 8) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowego kierunku głównej kalenicy dachu oraz formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji rozbudowywanego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 10) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy i remontów;
- 11) 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 zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; powierzchnia zabudowy rozbudowy budynku nie może przekraczać 20,0 m².

§ 12. W zakresie granic i sposobów 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 stref 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) wyznacza się **strefy zieleni**, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w których 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: urządzeń rekreacyjno-sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów do budynków;
- 2) w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się:
 - a) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 50,0 m, której środek stanowi oś konstrukcji linii,
 - b) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, których środek stanowią osie konstrukcji linii;
- 3) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, o której mowa w pkt 2 lit. a, ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych innych niż obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz sadzenia bezpośrednio pod linią oraz w odległości 6,0 m w obie strony od rzutu skrajnego przewodu linii roślinności o wysokości przekraczającej 5,0 m n.p.t. z uwzględnieniem rocznego przyrostu; zakaz nie dotyczy terenów lasów ZL,
 - e) zakaz lokalizacji masztów oraz innych wysokościowych budowli, z wyłączeniem tych stanowiących elementy napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV i napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 4) w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o których mowa w pkt 2 lit. b, ustala się:
- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) lokalizację obiektów budowlanych innych niż obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz sadzenia bezpośrednio pod linią oraz w odległości 5,0 m w obie strony od rzutu skrajnego przewodu linii roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t. z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
 - e) zakaz lokalizacji masztów oraz innych wysokościowych budowli, z wyłączeniem tych stanowiących elementy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 5) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa.

§ 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:
 - a) drogi zbiorczej 1KDZ – odcinek drogi powiatowej nr 3300E,
 - b) dróg lokalnych:
 - 1KDL i 2KDL – odcinek drogi gminnej nr 103208E,
 - 3KDL – odcinek drogi gminnej nr 108208E;
- 4) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej 1KDZ,
 - b) tereny dróg lokalnych 1KDL – 3KDL,
 - c) tereny dróg dojazdowych 1KDD – 11KDD.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z przyległych terenów dróg, 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 dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 40,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,

- c) dla pracowników – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych 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 dla samochodów osobowych 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, obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
 - 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 stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 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: terenu drogi zbiorczej 1KDZ, terenów dróg lokalnych 1KDL – 3KDL oraz terenów dróg dojazdowych 1KDD – 11KDD 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 przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym; wymogu nie stosuje się dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV w wyznaczonej strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV w wyznaczonych strefach ochronnych napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - na terenach rolniczych R lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu,
 - na terenach lasów ZL dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego,
 - 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 komunalnych i przemysłowych**:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

- c) odprowadzanie ścieków komunalnych 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,
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) 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,
 - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - c) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach dróg,
 - d) 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;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 9; dopuszczalność oraz warunki stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) możliwość budowy nowych oraz odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV w wyznaczonych granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV; dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie wybudowana na jej miejscu,
 - 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 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - e) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) możliwość realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w miejscach parkingowych;
- 7) 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;
- 8) 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 lit. b;
- 9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
- a) zakaz lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych,
 - instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - spalarni biomasy; zakaz nie dotyczy spalarni biomasy roślinnej pochodzącej z rolnictwa oraz surowca drzewnego niezanieczyszczonych substancjami niewystępującymi naturalnie w roślinach,

- instalacji odnawialnych źródeł energii na terenach rolniczych zadrzewionych i zakrzewionych RL, terenach rolniczych do zalesienia RZL, terenach lasów ZL, terenach użytków zielonych, łąk i pastwisk RZ oraz terenach wód powierzchniowych WS,
- b) nakaz:
- stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
 - urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi) lokalizowanymi na gruncie jako zadarnionego z użyciem gatunków roślin miododajnych lub pozostawienie naturalnej sukcesji roślinności trawiastej,
 - uwzględnienia możliwości migracji małych zwierząt przy projektowaniu instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach i niebędących mikroinstalacjami, w tym instalacji o mocy przekraczającej 500 kW,
 - urządzenia pasa zakrzewień osiągających wysokość minimum 3,0 m wokół instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach i niebędących mikroinstalacjami, w tym instalacji o mocy przekraczającej 500 kW,
- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej MNR oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej MNL możliwość lokalizacji:
- mikroinstalacji, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - niebędących mikroinstalacjami instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach,
 - niebędących mikroinstalacjami instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię geotermalną i hydrotermalną,
 - instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 4 kW,
- d) na terenach rolniczych R możliwość lokalizacji:
- mikroinstalacji, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - niebędących mikroinstalacjami instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego zamontowanych na budynkach,
 - niebędących mikroinstalacjami instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię geotermalną i hydrotermalną,
 - instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 15 kW,
 - instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niezamontowanych na budynkach i niebędących mikroinstalacjami, w tym instalacji o mocy przekraczającej 500 kW wraz z towarzyszącymi im obiektami, urządzeniami oraz sieciami infrastruktury technicznej, poza zasięgiem oznaczonych na rysunku planu użytków rolnych klasy III; granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granicami ich stref ochronnych są linie rozgraniczające terenów rolniczych R; nakaz lokalizacji urządzeń w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej MNR, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej MNL, terenów rolniczych zadrzewionych i zakrzewionych RL, terenów rolniczych do zalesienia RZL oraz terenów lasów ZL,
- e) na terenie drogi zbiorczej KDZ, terenach dróg lokalnych KDL oraz terenach dróg dojazdowych KDD możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii związanych z zaopatrzeniem w energię znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, urządzeń oświetleniowych.

§ 17. 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**

§ 18. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN – 14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 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) 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,
 - c) na działkach budowlanych z istniejącą zabudową zagrodową: budynki gospodarcze i garaże związane z obsługą gospodarstwa, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt, z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - d) obiekty związane z trzymaniem zwierząt w gospodarstwach agroturystycznych wykorzystywanych do celów edukacyjnych lub rekreacyjnych; wielkość obsady obiektów na terenie działki budowlanej nie może przekraczać 10 DJP,
 - e) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt, przy czym dla obiektów o obsadzie przekraczającej 10 DJP dopuszcza się wyłącznie prowadzenie działań niepowodujących zwiększenia maksymalnej możliwej obsady w obiekcie.

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

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: 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: 0,3;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%; na działkach, w skład których wchodzi grunt leśny lub zadrzewiony i zakrzewiony, nakazuje się zachowanie zadrzewień i zakrzewień na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z produkcją rolną: 2,
 - c) pozostałych: 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu 1MN, położonego w zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 1MN i 13MN, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 12MN, położonego w zasięgu strefy zieleni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla części terenu 1MN, położonego w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 3;
- 3) dla części terenów 3MN, 4MN, 5MN i 14MN, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenów 2MN, 7MN, 11MN, 13MN i 14MN: 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.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MNR – 7MNR, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy czym zakazuje się lokalizowania obiektów chowu i hodowli zwierząt z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) obiekty związane z trzymaniem zwierząt w gospodarstwach agroturystycznych wykorzystywanych do celów edukacyjnych lub rekreacyjnych;
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt, przy czym dla obiektów zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się wyłącznie prowadzenie działań niepowodujących zwiększenia maksymalnej możliwej obsady w obiekcie,
 - d) 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,
 - e) 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 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, 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) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów związanych z trzymaniem zwierząt w gospodarstwach agroturystycznych wykorzystywanych do celów edukacyjnych lub rekreacyjnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) 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;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 10,0 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1000 m²,
 - b) pod zabudowę zagrodową: 3000 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu 1MNR, położonego w zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenu 1MNR, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 3MNR, położonego w zasięgu strefy zieleni oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla części terenów 3MNR, 4MNR i 5MNR, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000 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 $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenów 2MNR, 3MNR, 6MNR i 7MNR: 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 – 19MNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

- 1) przy realizacji zabudowy na terenach 1MNL, 3MNL, 4MNL, 5MNL, 6MNL, 7MNL, 9MNL i 13MNL obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu; wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie na powierzchni działki budowlanej niebędącej powierzchnią biologicznie czynną;
- 2) forma zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%; na działkach, w skład których wchodzi grunty leśne lub zadrzewione i zakrzewione, nakazuje się zachowanie zadrzewień i zakrzewień na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych: 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: 9,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych: 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: 600 m².

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów 17MNL i 19MNL, położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 2MNL, 5MNL, 16MNL, 17MNL i 19MNL, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 10MNL – 12MNL, położonych w zasięgu stref zieleni oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla części terenu 4MNL, położonego w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 3;

- 3) dla części terenów 7MNL, 8MNL i 9MNL, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. 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 $\pm 10^\circ$.

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

- 1) dla terenów 3MNL, 5MNL, 6MNL, 8MNL, 10MNL, 11MNL, 13MNL – 17MNL i 19MNL: 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 rolniczych, oznaczonych symbolami 1R – 20R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym zabudowa zagrodowa,
 - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - c) zbiorniki wodne, obiekty małej retencji,
 - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów: realizacja budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym zabudowy zagrodowej, przy spełnianiu warunków:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%; dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 30%, przy zachowaniu warunków § 16 pkt 9 lit. b tiret drugie;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną: 14,0 m,
 - c) pozostałych: 6,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów 3R – 5R, 13R, 14R i 18R, położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;

- 2) dla części terenów 2R – 5R, 12R – 14R i 18R, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenów 2R i 3R, położonych w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3;
- 2) dla części terenów 5R, 7R, 10R, 16R, 17R i 18R, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

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

- 1) dla terenów 3R – 5R, 7R, 10R, 11R, 14R, 16R, 17R i 18R: 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 rolniczych zadrzewionych i zakrzewionych, oznaczonych symbolami 1RL – 14RL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zadrzewienia i zakrzewienia, lasy**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - b) zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 wegetację;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów 2RL i 10RL, położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 2RL i 10RL, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

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

§ 23. 1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolami 1RZL – 20RZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **lasy**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - b) 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 ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów 2RZL, 14RZL, 15RZL i 17RZL, położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 2RZL, 12RZL, 15RZL i 17RZL, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla części terenów 1RZL, 2RZL, 15RZL, 17RZL, 18RZL i 20RZL, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

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

§ 24. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami 1ZL – 47ZL, ustala się przeznaczenie: lasy.

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 prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenów 3ZL, 5ZL, 23ZL, 24ZL, 27ZL i 31ZL, położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 3ZL, 5ZL, 23ZL – 25ZL, 27ZL i 40ZL, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 5ZL, położonego w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3.
- 2) dla części terenów 5ZL i 31ZL, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

7. Stawki procentowej stanowiącej 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 użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami 1RZ – 7RZ, 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.

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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%; wymogu nie stosuje się przy budowie dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz obiektów mostowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla części terenów 3RZ i 6RZ, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

5. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

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

§ 26. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1WS – 5WS, 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) ustala się zakaz realizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

5. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

6. Stawki procentowej stanowiącej 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 terenu drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,0 m do 2,7 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenu nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu, położonego w zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenu, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

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

§ 28. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL – 3KDL, ustala się przeznaczenie: drogi lokalne.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL: od 12,0 m do 21,7 m,
 - b) 2KDL: od 12,0 m do 26,7 m,
 - c) 3KDL: od 11,9 m do 24,7 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu 1KDL, położonego w zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenu 1KDL, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 1KDL, położonego w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3;
- 2) dla części terenu 2KDL, położonego w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. Stawki procentowej stanowiącej 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 dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD – 11KDD, 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:

- a) 1KDD: od 10,0 m do 15,2 m,
- b) 2KDD: od 6,1 m do 14,0 m,
- c) 3KDD: od 10,0 m do 11,9 m,
- d) 4KDD: 10,0 m,
- e) 5KDD: od 8,0 m do 18,0 m,
- f) 6KDD: od 5,8 m do 22,9 m,
- g) 7KDD: od 0,0 m do 20,4 m,
- h) 8KDD: 5,0 m,
- i) 9KDD: od 10,0 m do 16,0 m,
- j) 10KDD: od 10,0 m do 17,2 m,
- k) 11KDD: od 10,0 m do 22,1 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: terenów nie zalicza się do terenów podlegających ochronie akustycznej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla części terenu 1KDD, położonej w zasięgu stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 2;
- 2) dla części terenów 1KDD, 5KDD i 6KDD, położonych w granicach stref ochrony archeologicznej oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 3.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla części terenu 1KDD, położonego w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3;
- 2) dla części terenów 3KDD, 6KDD i 11KDD, położonych w granicach stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 30. 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 ze zm.).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Wodzierady

Jadwiga Bońska