

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY JEŻÓW
z dnia.....r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii
elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. , 559, 583) w związku z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r., Rada Gminy Jeżów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Jeżów, 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 sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - b) atrybuty zawierające informację o planie;
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, części nadziemnych instalacji przemysłowych, silosów;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 5) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie; tj. stanowić min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w §1;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne)
- 12) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 6) granica korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

4. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granice rezerwatu przyrody Rawka. W granicach rezerwatu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem **UZ**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;
- 6) tereny wód powierzchniowych i zieleni, objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwat przyrody Rawka, oznaczone symbolem **WS/ZN**;
- 7) tereny zalesień, oznaczone symbolem **RZL**;
- 8) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów dróg publicznych lokalnych KDL oraz terenów dróg publicznych dojazdowych KDD.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenu drogi publicznej zbiorczej KDZ,
- 2) granice korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan, zadaszeń, obiektów tymczasowych – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczającą 70,0 m;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

- a) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, blacha trapezowa niskoprofilowa; dopuszcza się stosowanie blachy ocynkowanej i cynkowo-tytanowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,
 - elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, płytki ceramiczne, okładziny winylowe imitujące drewno,
 - stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, oraz szkła refleksyjnego,
 - dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy falistej i fałdowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,
- b) kolorystykę budynków:
 - dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; przy realizacji dachu płaskiego nie stosuje się wymogów w zakresie kolorystyki,
 - elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§6. 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 lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ograniczenie ingerencji w środowisko naturalne w zakresie niezbędnym do zagospodarowania terenu wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 (Zbiornik Koluszki-Tomaszów), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:

- a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zwiększenie 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,
- 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 powstania,
- e) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§7. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem, numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP (opisanych: miejscowość i nr stanowiska w miejscowości/nr AZP/nr stanowiska na AZP):
 - a) Jankowice st.4/66-56/20 – kultura polska, XIV-XVI w.,
 - b) Jeżów st.2/66-56/21 – kultura polska, XVI-XVII w.,
 - c) Jeżów st.1/66-56/22 – kultura polska, XV-XVII w.,
 - d) Jankowice st.3/66-57/12 – kultura polska, XVI-XVII w.;
- 2) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Jankowice st.4/66-56/20, Jeżów st.2/66-56/21, Jeżów st.1/66-56/22 oznaczonych na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są:
 - a) teren drogi publicznej zbiorczej KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych lokalnych KDL,
 - c) tereny dróg publicznych dojazdowych KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;

- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością dokonywania ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone na rysunku planu,
 - b) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczony na rysunku planu,
 - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) w stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
 - a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
 - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów i wysokości w przypadku rozbudowy.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (ustanowiony rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz.113));
- 2) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają tereny w granicach rezerwatu przyrody Rawka (ustanowiony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. (M.P. z 1983 r. Nr 39, poz. 230) oraz Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Rawka” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 4552));
- 3) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się, nie występują w obszarze planu;
- 4) ustala się służący przesyłowi energii elektrycznej korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 40,0 m, w którym:
 - a) lokalizuje się jedno-, dwu- lub wielotorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV z możliwością jej konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów.

§11. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym nie ustala się.

§12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługę komunikacyjną obszaru poprzez wyznaczone tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w następującej minimalnej liczbie:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie;
 - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie;
 - c) dla klientów: 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych dostępnej dla klientów, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.
- 4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania roślinności, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w **zakresie odprowadzania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków

- i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w **zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi;
- 5) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - b) warunki stosowania źródeł ciepła w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 6) w **zakresie zaopatrzenia w gaz:**
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w butlach,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;
- 7) w **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym-kablowym; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 4,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w tym, z zachowaniem wymogów pkt 7 instalacji odnawialnego źródła energii;
- 8) w **zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
- a) dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 9) w **zakresie telekomunikacji:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
 - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa w celu uzgodnienia lokalizacji i 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.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

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

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§17.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub realizowane w samodzielnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej na terenach 1MN-5MN,
 - c) na terenach 2MN, 3MN i 5MN zabudowa zagrodowa, usługi agroturystyczne w ramach kontynuacji dotychczasowego sposobu zagospodarowania działki budowlanej, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2
 - b) pozostałych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m².

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 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 $\pm 10^\circ$.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów 1MN-5MN znajdujących się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4;

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§18. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje mieszkaniowe realizowane w formie lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych; powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną musi stanowić mniej niż 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45° ; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 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 $\pm 10^\circ$.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu 1U znajdującego się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na terenie 1U obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§19.1. Dla terenu zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonego symbolem UZ, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii.

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

- 1) ustala się możliwość realizacji wyłącznie wiat, altan, tymczasowych obiektów budowlanych; ograniczenie nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,15;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 75%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 6) maksymalna wysokość wiat, altan, tymczasowych obiektów budowlanych: 7,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2500,0 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 $\pm 10^\circ$.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu 1UZ znajdującego się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na terenie 1UZ obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§20. 1. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem R, ustala się:

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

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

- 1) na terenie 4R:
 - a) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 2) na pozostałych terenach:
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
 - d) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna: 0,05,
 - maksymalna: 0,5;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
 - g) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
 - h) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
 - i) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów 1R-6R znajdujących się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na terenach 2R i 6R obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§21. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **użytki zielone, łąki i pastwiska;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów 1RZ i 2RZ znajdujących się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej na terenie 1RZ obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

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

§22. 1. Dla terenu wód powierzchniowych i zieleni, objętego formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – rezerwatu przyrody Rawka, oznaczonego symbolem WS/ZN, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **rezerwat przyrody** (rezerwat przyrody Rawka);
- 2) dopuszczalne: zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy w zakresie określonym przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 90%, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** dla terenu 2WS/ZN znajdującego się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** na terenie 1WS/ZN obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

6. W **zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji oraz poprzez tereny przyległych działek, posiadających dostęp do dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

§23. 1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolem RZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - b) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** na terenie 3RZL obowiązują zapisy §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

5. W **zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §12;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

7. **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 **lasów**, oznaczonych symbolem **ZL**, ustala się przeznaczenie: las.

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

- 3) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń melioracji wodnych, zbiorników wodnych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: teren nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu 1ZL znajdującego się w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §12;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

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 **terenu drogi publicznej zbiorczej**, oznaczonej symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogowe obiekty inżynierskie.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości: od 14,9 m do 15,0 m,
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) teren nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) w granicach rezerwatu przyrody Rawka zakaz realizacji zabudowy w zakresie określonym przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie 1KDZ obowiązują ustalenia §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) obowiązują ustalenia §13;
- 2) w granicach rezerwatu przyrody Rawka zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§26. 1. Dla terenów dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem KDL, ustala się

- 1) przeznaczenie: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogowe obiekty inżynierskie.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości: 1KDL: od 0,01 m do 14,0 m, 2KDL: od 6,0 m do 43,4 m,
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§27. 1. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, ustala się

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogowe obiekty inżynierskie.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości: 1KDD: od 12,0 m do 22,0 m, 2KDD: od 1,7 m do 7,0 m, 3KDD: od 7,0 m do 10,0 m, 4KDD: od 7,6 m do 13,2 m, 5KDD: od 4,8 m do 45,7 m, 6KDD: od 13,0 m do 18,3 m;
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na terenach 2KDD i 3KDD obowiązują ustalenia §7 dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów wsi: Frydrychów, Góra, Jankowice, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Lubiska Kolonia, Rewica Kolonia, Kosiska, Mikulin, Popień PGR, Przybyszyce, Rewica B, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/75/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 4430);

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeżów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Jeżów