

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KRZYŻANÓW**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów,  
Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 XXXV/292/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 19 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, zmienioną uchwałą nr XXXVII/301/2022 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 4 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę nr XXXV/292/2022 Rady Gminy Krzyżanów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów, przyjętej uchwałą nr XLIX/405/2023 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 17 listopada 2023 r., Rada Gminy Krzyżanów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Kaszewy Dworne, Kaszewy Kolonia, Łęki Majątek, Julianów, Krzyżanówek, Kuchary, Sokół i Wały, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, składającego się z dwunastu ponumerowanych arkuszy, stanowiącego załącznik nr 1;
- 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.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku, ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń oraz przegród zewnętrznych innych obiektów kubaturowych 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;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 8) **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).

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

## **Rozdział 2**

### **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

§ 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) wymiary wyrażone w metrach;
- 5) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) strefy zieleni izolacyjnej;
- 7) oś widokowa na kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji;
- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 11) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 12) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust.1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **MNW-RZM**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 4) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 5) tereny elektrowni słonecznej, górnictwa i wydobywania lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **PEF-G-RZP**;
- 6) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem **PEF-RZ**;
- 7) tereny elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **PEF-RZP**;
- 8) teren autostrady, oznaczony symbolem **KDA**;
- 9) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 12) teren obsługi podróży lub parkingu, oznaczony symbolem **KOO-KOP**;
- 13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 14) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony symbolem **RNR**;
- 15) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RNL**;
- 16) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem **RZ**;
- 17) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem **RZP**;
- 18) tereny lasów, oznaczone symbolem **L**;
- 19) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu autostrady KDA i terenów dróg zbiorczych KDZ.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające: terenu usług sportu i rekreacji US, terenów dróg zbiorczych KDZ, terenów dróg lokalnych KDL, terenów dróg dojazdowych KDD, terenu obsługi podróżnych lub parkingu KOO-KOP oraz terenu zieleni urządzonej ZP;
- 2) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

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

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym tych terenów.

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

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczone.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zielen, obiekty gospodarcze.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodna z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

**§ 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 zawartymi w ustaleniach szczegółowych 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) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
    - urządzeń infrastruktury technicznej,
    - gospodarowania wodą w rolnictwie,
    - wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową,
    - zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowana na terenach usług lub produkcji U-P,
    - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

- zabudowy systemami fotowoltaicznymi w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych,
- d) obiektów będących źródłem emisji substancji lub energii powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 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) strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośniewice - Kutno, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
  - d) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
  - e) nakaz zachowania rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu poprzez zachowanie obustronnych pasów o szerokości 3,0 m od krawędzi rowu, wolnych od budynków i wiat; dopuszcza się odcinkowe przekrycie rowów w sposób nie pogarszający warunków przepływu wód;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej MNW-RZM,
  - b) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 1 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej 1ZP, oznaczonej na rysunku planu, osi widokowej na kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach poprzez:
  - a) urządzenie alejek oraz kształtowanie zieleni w sposób podkreślający oś,
  - b) lokalizację rzeźby, fontanny lub innego obiektu na osi.

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

- 1) ustala się ochronę w obszarze:
  - a) ekspozycji na położony poza obszarem zespół dworsko-parkowy w Kaszewach Dwornych,
  - b) zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla ochrony ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Kaszewach Dwornych, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji, w której:
  - a) nakazuje się zachowanie wglądu widokowego na zespół dworsko-parkowy w Kaszewach Dwornych,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 10,0 m;
- 3) dla ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. b:

- a) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na obszarach stanowisk archeologicznych, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
  - b) wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczone 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;
- 4) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są: teren usług sportu i rekreacji US, tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD, teren obsługi podróżnych lub parkingu KOO-KOP i teren zieleni urządzonej ZP; warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 11.** W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów** ustala się:

- 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) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków i wiat – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczającą 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych – warunki realizacji z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
  - a) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy
  - b) wyznaczone strefy zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 4,
  - c) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska.

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

- 1) na rysunku planu, w obrębie terenów 1PEF-G-RZP – 3PEF-G-RZP i 2RZ, oznaczono udokumentowane złoża kopalin „Kaszewy” i „Kuchary”; złoża podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 2) na rysunku planu, w obrębie terenów 1RNL, 6RZ i 3RZP, oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla których kształtuje się zagospodarowanie przestrzenne realizując ochronę przed powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami.

#### **§ 13.** W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
  - a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV; dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę 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,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 4) obowiązek dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obronności państwa;
- 5) na terenie IPEF-G-RZ, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
  - b) nakaz zaopatrzenia w wodę budynków korzystających z wody wyłącznie z sieci wodociągowej.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD, częściowo zlokalizowanych w obszarze;
- 2) obsługę obszaru z dróg położonych poza obszarem oraz dróg, na poszerzenia których wyznaczono: tereny dróg zbiorczych KDZ, tereny dróg lokalnych KDL i tereny dróg dojazdowych KDD.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc do parkowania samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla pracowników: 1 na każdym 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów:
  - a) na terenie usług sportu i rekreacji US, terenach usług lub produkcji U-P oraz terenie obsługi podróży lub parkingu KOO-KOP w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów,
  - b) na terenie zieleni urządzonej IZP w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 000,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 3) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,
  - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg zbiorczych KDZ, terenów dróg lokalnych KDL oraz terenów dróg dojazdowych KDD oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
    - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
    - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym,
    - na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy RN, terenie łąk i pastwisk RNL oraz terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ oraz terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP, w zasięgu oznaczonych na rysunku planu użytków rolnych klasy III dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolnego,
    - na terenach lasów L dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego,
  - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
  - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej: Ø150 mm,
    - ciśnieniowej: Ø60 mm,
  - c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej: Ø150 mm,
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
    - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - f) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
    - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,
  - b) wykorzystujących energię wiatru:
    - zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - zakaz lokalizacji na: terenach lasów L, terenie zieleni urządzonej ZP oraz terenie łąk i pastwisk RNL,
    - możliwość lokalizacji instalacji o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW na: terenie autostrady KDA, terenach dróg zbiorczych KDZ, terenach dróg lokalnych KDL i terenach dróg dojazdowych KDD,
    - możliwość lokalizacji instalacji o pionowej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 3 kW, o poziomej osi obrotu o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW na: terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej MNW-RZM i terenie usług sportu i rekreacji US,
    - możliwość lokalizacji instalacji o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji na pozostałych terenach,
  - c) możliwość budowy wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
    - w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych: o mocy przekraczającej 500 kW i instalacji o mniejszej mocy,
    - na terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ i terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RZP, poza zasięgiem, oznaczonych na rysunku planu, użytków rolnych klasy III: o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
  - d) możliwość lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego; mocy takich instalacji nie ogranicza się,
  - e) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, innych niż wymienione w lit. b – d, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
  - f) zakaz umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany;
  - g) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
  - h) nakaz urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) możliwość rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń § 8 pkt 8 lit. a

**§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się 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.



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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego symbolem MNW ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40°,
  - b) pozostałych budynków: dachy o nachyleniu połaci do 40°.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na terenie obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 pkt 2.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

**7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 20. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolem MNW-RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny niesklasyfikowane – tereny usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,01,
- b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 11,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 40°,
  - b) pozostałych budynków: dachy o nachyleniu połaci do 40°.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. a.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg, częściowo położonych w obszarze na terenach 2KDZ, 3KDZ, 2KDD i 3KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

**7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

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

**§ 21. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
- 6) geometria dachów: spadowe o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi, częściowo położonej w obszarze na terenie 4KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

**8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 22. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych symbolem U-P ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny usług, tereny produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny elektrowni wiatrowej.

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się;
- 2) na terenie 2U-P obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) na terenie 2U-P, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 2) na terenie 1U-P, dla stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. a;
- 3) na terenie 1U-P, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. b.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenach 1U-P i 4U-P, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1U-P: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 3KDL lub z przyległej drogi położonej poza obszarem,
  - b) terenu 2U-P: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 1KDD lub z przyległej drogi położonej poza obszarem,
  - c) terenu 3U-P: z przyległej drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 4KDL,
  - d) terenu 4U-P: z przyległej drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 6KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

8. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

9. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 23. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej, górnictwa i wydobywania lub zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonych symbolem PEF-G-RZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej, tereny górnictwa i wydobywania, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - c) tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

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

- 1) wykorzystanie terenów w granicach udokumentowanych złóż na cele niezwiązane z eksploatacją kopalni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 2) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na terenach obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** obowiązuje ochrona złóż, zgodnie z § 12 pkt 1.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenie 1PEF-G-RZ, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1PEF-G-RZ: z drogi częściowo położonej w obszarze na terenie 2KDL lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem,
  - b) terenów 2PEF-G-RZ i 3PEF-G-RZ: poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

**8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 24. 1. Dla terenów elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem PEF-RZ, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - c) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych:
  - a) na terenie 1PEF-RZ: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d,
  - b) na terenie 2PEF-RZ: zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6 lit. d i e.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

**6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 25. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,** oznaczonego symbolem **PEF-RZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
  - b) teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - c) teren niesklasyfikowany - teren urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej (zabudowy systemami fotowoltaicznymi) wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 9 pkt 3 lit. a.

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

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 pkt 1 i 3-6.

**7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

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

**§ 26. 1. Dla terenu autostrady,** oznaczonego symbolem **KDA**, ustala się przeznaczenie: teren autostrady.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 15,2 m do 25,3 m;

- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 27. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) 1KDZ: od 0,1 m do 6,3 m,
  - b) 2KDZ: od 0,1 m do 1,4 m,
  - c) 3KDZ: od 0,1 do 37,2 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 28. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg lokalnych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
  - a) 1KDL: od 0,1 m do 4,2 m,
  - b) 2KDL: od 0,1 m do 3,3 m,
  - c) 3KDL: od 2,2 m do 5,6 m,
  - d) 4KDL: od 9,9 m do 14,8 m,
  - e) 5KDL: od 0,1 m do 5,0 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenu 2KDL obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenach 1KDL i 5KDL, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 29. 1.** Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

- a) 1KDD: od 3,0 m do 8,0 m,
- b) 2KDD: od 11,7 m do 12,3 m,
- c) 3KDD: od 12,9 do 15,0 m,
- d) 4KDD: od 0,1 m do 5,9 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenów 1KDD – 3KDD obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na terenach 2KDD i 4KDD, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 30. 1.** Dla terenu obsługi podróżnych lub parkingu, oznaczonego symbolem **KOO-KOP**, ustala się przeznaczenie: teren obsługi podróżnych, teren parkingu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż parkingi, wiaty przystankowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.



**§ 31. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonego symbolem **RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw, teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie, teren niesklasyfikowany – teren zalesień.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

**6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 32. 1. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw**, oznaczonego symbolem **RNR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 33. 1. Dla terenu łąk i pastwisk**, oznaczonego symbolem **RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących gospodarowaniu wodą w rolnictwie, urządzeń melioracji wodnych, infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenu nie klasyfikuje się;
- 2) dla terenu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. e.

**4. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** obowiązuje ochrona przed powodzią, zgodnie z § 12 pkt 2.

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

**6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 34. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - c) tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 11,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) tereny podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenów 1RZ, 2RZ, 4RZ i 5RZ obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d i e.

**4. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) na terenie 2RZ obowiązuje ochrona złóż, zgodnie z § 12 pkt 1;
- 2) na terenie 6RZ obowiązuje ochrona przed powodzią, zgodnie z § 12 pkt 2.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla terenów 1RZ – 3RZ, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

### **7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 lit 1 i 3-6.

8. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

9. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 35. 1. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonych symbolem RZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
  - b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
  - c) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - d) tereny niesklasyfikowane - tereny urządzeń służących pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 8.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
  - a) budynków: 11,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) obiektów przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych: 18,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się;
- 2) dla terenów 1RZP – 3RZP obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7 lit. d.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**5. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** obowiązuje ochrona przed powodzią, zgodnie z § 12 pkt 2.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** dla terenów 1RZP, 2RZP i 4RZP, w granicach korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3 lit 1 i 3-6.

8. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

9. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 36. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem L, ustala się przeznaczenie:** tereny lasów.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, terenów nie klasyfikuje się.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 37.** 1. Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej – park wiejski.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż:
  - a) obiekty architektury parkowej, w tym altany, place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek uwzględnienia osi widokowej na Kościół pw. św. Andrzeja Apostoła w Kaszewach zgodnie z § 8 pkt 8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 75%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z § 10 pkt 3.

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

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:** w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

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

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 38.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr IX/53/03 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzyżanów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 277 z dnia 8 października 2003 r. poz. 2445).

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

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzyżanów.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Czekał**