

**UCHWAŁA NR XXXIX/224/2006
RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY
z dnia 25 października 2006 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół zalewu
na rzece Drzewiczce obejmującego fragment miasta Drzewica oraz fragment gminy
Drzewica dla części wsi: Dąbrówka, Strzyżów i Werówka

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 14 ust. 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, z 2004 roku Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/115/2004 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 27 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wokół zalewu, Rada Gminy i Miasta w Drzewicy uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół zalewu na rzece Drzewiczce obejmującego fragment miasta Drzewica oraz fragment gminy Drzewica dla części wsi: Dąbrówka, Strzyżów i Werówka, którego granice określono na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta i gminy Drzewica stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1:2000,
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta w Drzewicy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik Nr 3,
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Drzewica uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/222/2006 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 25 października 2006 roku.

§4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego jest poprawa ładu przestrzennego przez świadome kształtowanie przestrzeni terenów położonych wokół zalewu na rzece Drzewiczce i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy i Miasta w Drzewicy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej Uchwały,

- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowania graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **obszarze planu** - rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** - rozumie się przez to teren o określonym w planie rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu,
- 6) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę składającą się z jednej lub więcej działek gruntu, wyznaczoną na rysunku planu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,
- 9) **przepisach szczególnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 10) **obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia,
- 11) **wtórny podział działki budowlanej** – rozumie się przez to podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować frontową ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba, że jest to linia ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki,
- 14) **froncie działki** – rozumie się przez to część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 15) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu działki zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym,
- 16) **oddziaływaniu na środowisko** - rozumie się przez to oddziaływaniu na środowisko oraz na zdrowie ludzi,
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz 50% powierzchni komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych utwardzonych ażurowymi kształtkami betonowymi obrosniętymi trawą.

§6. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez rekreacyjnych,
- 14) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§7. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/RM**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- 4) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**,
- 5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 6) tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 7) tereny usług gastronomii oznaczone na rysunku planu symbolem **UG**,
- 8) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**,
- 9) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 11) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**,
- 12) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- 13) tereny parkingów dla samochodów osobowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
- 14) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 15) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 16) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 17) tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **DZL**,
- 18) tereny wód stojących powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WSp**,
- 19) tereny rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **WSr**,
- 20) tereny urządzeń energetyki oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- 21) tereny urządzeń kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
- 22) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 23) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDZ** - droga zbiorcza "Z",
 - b) **KDL** - drogi lokalne "L",
 - c) **KDD** - drogi dojazdowe "D",
- 24) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

25) tereny ciągów pieszo - rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KPR**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz zakres dopuszczalnych uzupełnień przeznaczenia podstawowego zawarte w rozdziale V §20 – 40 niniejszej uchwały.

§8.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

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

- 1) Granica obszaru objętego planem,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) Przeznaczenie terenu,
- 4) Tereny objęte działalnością inwestycyjną wymagające scalenia,
- 5) Tereny objęte działalnością inwestycyjną wymagające scalenia i podziału,
- 6) Linie podziałów własnościowych do adaptacji,
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 8) Budynki przeznaczone do adaptacji,
- 9) Granica konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej "W",
- 10) Granica konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW",
- 11) Granice projektowanego „Spalsko - Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”,
- 12) Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,
- 13) Strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
- 14) Strefa ochrony wód powierzchniowych Jeziora Drzewickiego z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§9. Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia może być wymagany (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **P**),
- 2) Zakaz uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) Zakaz lokalizowania zabudowy związanej z prowadzeniem uciążliwej działalności gospodarczej, na terenach oznaczonych symbolem **MN**,
- 4) Zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
- 5) Zakaz emisji do powietrza zanieczyszczeń,
- 6) Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one do innych celów niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych,
- 7) Zakaz wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych (**ZL**), obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) Obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i odprowadzania ścieków docelowo w ramach urządzeń sieciowych,
- 9) Obowiązek ogrzewania lokalnego budynków paliwami nie powodującymi przekroczeń norm zanieczyszczenia atmosfery,

- 10) Obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do segregacji odpadów,
- 11) Obowiązek dla zakładów produkcyjnych istniejących i projektowanych wstępnego oczyszczania ścieków technologicznych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej do parametrów określonych przepisami odrębnymi,
- 12) Obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej (przywodnej), z zakazem wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia, lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych,
- 13) Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi i aktualnymi planami urządzania lasów i sukcesywnego dolesiania terenów oznaczonych na planie symbolem **DZL**,
- 14) Obowiązek ochrony akustycznej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MN**, zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem **MN/RM** i **RM**, terenów przeznaczonych pod usługi turystyki, gastronomii i sportu oznaczonych symbolem **UT**, **US**, **UT**, **UG** i zabudowę lotniskową oznaczoną symbolem **UTL**. Poziom hałasu nie powinien przekraczać dopuszczalnych norm dla tych rodzajów zabudowy,
- 15) Obowiązek przeprowadzenia w obszarze stanowisk archeologicznych (przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych) badań archeologicznych, których zakres wymaga uzgodnień z WKZ. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych wymagane jest pozwolenie WKZ, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić WKZ. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych,
- 16) Obowiązek ochrony wód powierzchniowych Jeziora Drzewickiego z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu w załączniku Nr 1.

ROZDZIAŁ III

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10. 1. Ustala się, że na przedmiotowym terenie obszarem strefy publicznej jest istniejący zbiornik wodny „Jezioro Drzewickie” oznaczony symbolem **20WSp** i jego najbliższe otoczenie, w tym:

- ciąg pieszo – rowerowy oznaczony symbolem **15KPR**,
- tereny położone w liniach rozgraniczających dróg i ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych,
- tereny usług publicznych: sportu, turystyki i rekreacji oraz innych usług,
- tereny infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- dopuszczenie realizacji dróg technologicznych obsługi zbiornika,
- dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej zbiornik,
- realizację zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego,
- dopuszczenie uprawiania sportów wodnych i wędkarskich,
- dopuszczenie realizacji obiektów turystyki, rekreacji, sportu na terenach wyznaczonych w niniejszym planie.

ROZDZIAŁ IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§11. Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania wynikające z zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) Zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową, zasilaną z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych na terenie stacji wodociągowej w Strzyżowie i zakładu "Gerlach",
- 2) Rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) Lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i ulic poza pasem jezdnym; w szczególnych przypadkach plan dopuszcza budowę wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach nie kolidujących z projektowaną zabudową,
- 4) Zewnętrzną ochronę p.poż. obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§12. 1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) Docelowo odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych w systemie sieciowym do istniejącej oczyszczalni komunalnej w Drzewicy,
- 2) Dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23P/U, 24UT/U,W, 29UT** dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych w systemie sieciowym poprzez rozbudowę istniejącej sieci zakładowej "Gerlach",
- 3) Lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę kanałów poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach nie kolidujących z projektowaną zabudową,
- 4) Dla kanałów przebiegających przez tereny działek prywatnych właścicieli wyznacza się strefę z zakazem zabudowy o szerokości 5,0 m po obu stronach kanału, w której obowiązuje zakaz wznoszenia budynków o charakterze trwałym i uprawy cennej roślinności oraz zapewnienie dostępu do kanałów dla służb eksploatacyjnych przez służebność gruntową,
- 5) Rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 6) Zapewnienie możliwości lokalizacji przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25K, 45K, 54K, 60K,**
- 7) W stosunku do istniejących sieci kanalizacji sanitarnych ustala się ich zachowanie z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb odbioru ścieków oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- 8) Zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do gruntu,
- 9) Do czasu objęcia obszaru objętego planem systemem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno – biologicznych oczyszczalni lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywozu taborem asenizacyjnym.

§13. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) Odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach własnych lokalizacji,
- 2) Odprowadzanie wód opadowych z jezdni ulicy zbiorczej (drogi powiatowej nr 3139 E) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** poprzez rowy odwadniające,

3) Dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska ustala się obowiązek podczyszczania ścieków opadowych w granicach własnych lokalizacji, do parametrów zgodnych z przepisami dotyczącymi jakości ścieków wprowadzonych do ziemi.

§14. 1. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) Zaopatrzenie w oparciu o istniejącą stację transformatorowo - rozdzielczą (GPZ "Drzewica") - 110/15 kV,
- 2) Zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej (sieci kablowej) średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV; bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 3) Budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 4) Budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg (ulic),
- 5) Możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
- 6) Zapewnienie możliwości lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe poza liniami rozgraniczającymi dróg na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **59E** i **76E**,
- 7) W stosunku do istniejących sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się ich zachowanie z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w przypadku zwiększonych potrzeb przesyłu mediów oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- 8) Oświetlenie terenów publicznych przez rozbudowę istniejących sieci w rozumieniu art. 7 ust. 4 *Prawo energetyczne*,
- 9) Docelowo likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- 10) Zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych i wolnostojących z zaleceniem stosowania technologii nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych norm w zakresie ochrony atmosfery (paliw czystych ekologicznie oraz źródeł odnawialnej energii).

§16. Zaopatrzenie w gaz ziemny po wybudowaniu na terenie gminy: gazociągu wysokiego ciśnienia, stacji redukcyjno - pomiarowej pierwszego i drugiego stopnia oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia. Lokalizowanie gazociągów w liniach rozgraniczających dróg. W szczególnych przypadkach plan dopuszcza budowę gazociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach nie kolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową, z uwzględnieniem strefy kontrolowanej i na warunkach określonych przez gestora sieci. Szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów: wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia oraz zakazy lokalizacji obiektów ustalają odrębne przepisy.

§17. 1. W zakresie telekomunikacji:

- 1) Zaopatrzenie włącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg (ulic) na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) Możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- 3) Obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§18. 1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Plan wyznacza "tereny dróg - KD" i "tereny komunikacji pieszo - rowerowej – KPR" z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg (ulic), ciągów pieszo - rowerowych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowymi:
 - a) **KDZ** - drogi (ulice) zbiorcze "Z",
 - b) **KDL** - drogi (ulice) lokalne "L",
 - c) **KDD** - drogi (ulice) dojazdowe "D",
 - d) **KDW** - drogi (ulice) wewnętrzne ogólnodostępne "W",
 - e) **KPR** - ciągi pieszo - rowerowe "PR",
- 2) W ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i zbiorcza, a także w terenach sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczonych symbolami US, UT, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ciągów pieszo - rowerowych. Minimalną szerokość ścieżki jednokierunkowej ustala się na 1,5 m, zaś dwukierunkowej na 2,0 m. Dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami,
- 3) Plan ustala na skrzyżowaniach dróg stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg (ulic nie mniejszych niż 10 x 10 m na skrzyżowaniu z drogą klasy Z oraz 5 x 5 m na skrzyżowaniach dróg klasy L i D. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności,
- 4) Na terenach, o których mowa ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających drogi (ulicy), plan dopuszcza lokalizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulicy, a także zieleni i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,
- 5) Plan ustala, iż wszystkie drogi wyszczególnione na rysunku planu zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego z wyjątkiem dróg wewnętrznych,
- 6) Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, z tym, że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie włąb działki,
- 7) Maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, z tym, że ogrodzenie pełne (nie ażurowe) nie może być wyższe od 0,6 m od poziomu terenu,
- 8) Plan ustala powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym, o znaczeniu regionalnym, za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 728,
- 9) Plan ustala dostępność komunikacyjną z dróg publicznych (ulic) określonych niniejszym planem (zbiorczej, lokalnych i dojazdowych) przylegających do poszczególnych terenów i działek oraz dróg, będących drogami wewnętrznymi, dojściami lub dojazdami, nie wyodrębnionych niniejszym planem, położonych w obszarach rolnych,
- 10) Plan ustala zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej,
- 11) W zakresie obsługi komunikacją zbiorową plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji publicznej.

§19. 1. Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na elewacjach budynków od strony ulic i placów, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - a) płaskich przylegających do ściany,
 - b) powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku.

2) Obejmuje się ochroną zadrzewienia w pasach drogowych ulic, placów i ciągów pieszo – rowerowych oraz w granicach użytku leśnego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numer 93 w obrębie Drzewica.

§20. 1. Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania wynikające ze szczegółowych warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Wielkość i kształt wydzielanych działek winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy zachowaniu niniejszego planu i przepisów szczególnych,
- 2) Wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania scaleń oraz scaleń i podziałów na działki, na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do ulic, zapewniających dostępność komunikacyjną,
- 3) Fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd winien posiadać szerokość minimum 5 m, gdy do działek przewiduje się doprowadzenie wyłącznie wody i energii elektrycznej, w pozostałych przypadkach - szerokość dojazdu winna być zwiększona do wielkości zapewniającej ułożenie przewidywanych sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi lub warunkami technicznymi realizacji sieci technicznych. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów z drogi ogólnodostępnej do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych,
- 4) W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: **MN/RM** i **MN**, przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki pod zabudowę jednorodzinną obowiązują następujące parametry tych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalna powierzchnia działki – 1500 m², minimalna szerokość działki 20 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalna powierzchnia działki – 1000 m², minimalna szerokość działki 16 m,
- 5) W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem: **UTL**, **UM**, przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki pod zabudowę letniskową, mieszkaniową z usługami lub usługową z towarzyszącą funkcją mieszkaniową obowiązują następujące parametry: minimalna powierzchnia działki – 2000 m², minimalna szerokość działki 25 m,
- 6) W terenach zabudowy produkcyjnej i produkcyjno - usługowej określonych symbolami: **P,W**, **PIU**, przy podziale nieruchomości na działki pod zabudowę produkcyjno - usługową obowiązują następujące parametry: minimalna powierzchnia działki – 5000 m², minimalna szerokość działki 50 m,
- 7) Działki gruntu nie spełniające warunków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, mogą być wydzielane wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział V

Przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem

§20. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy przemysłowej oznaczone na rysunku planu symbolem **21P,W**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny urządzeń stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem awaryjnym,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - garaże, parkingi, oczyszczalnia ścieków, zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i garażowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących zakładów produkcyjnych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem przemysłowym i ograniczeniu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, ograniczoną do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) Obowiązek przy lokalizacji nowej zabudowy na działce zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 4) Zakaz lokalizacji nowej zabudowy w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynoszącej 10 m (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) oraz w obszarze zagrożenia promieniowaniem niejonizującym od linii energetycznych napowietrznych 15 kV wynoszącym 15 m (7,5 m od osi linii),
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub w jej linii, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie zlokalizowany,
- 6) Dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych, plan dopuszcza wydzielenie drogi wewnętrznej. Podziału należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, wielkość działki musi być odpowiednia do rodzaju działalności produkcyjnej na niej prowadzonej nie mniejsza niż 5000 m²,
- 7) Obowiązek wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej urządzonej i półurządzonej szczególnie od strony terenu oznaczonego symbolem **15KPR**,
- 8) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z działalnością gospodarczą w obrębie własnego terenu tzn. 40 miejsc na 100 zatrudnionych, jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,
- 9) Wskaźnik intensywności zabudowy – 50%,
- 10) Powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% terenu,
- 11) Lokalizacja ogrodzeń działki od strony wjazdów w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęseł betonowych prefabrykowanych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Wysokość projektowanych obiektów o funkcji produkcyjnej, administracyjnej i socjalnej nie może przekraczać wysokości istniejącej zabudowy wskazanej do zachowania,
- 2) Obowiązek utrzymania jednolitej kolorystyki elewacji, dachów i spadku połąci dachowych (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach.

§21. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy przemysłowo - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **22P/U**, **23P/U**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny lub usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi i garaże.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek lokalizacji obiektów produkcyjnych, magazynowych lub usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem **22P/U** dopuszcza się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych z możliwością rozbudowy i przebudowy pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem przemysłowym i ograniczeniu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej ograniczonej do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) Obowiązek przy lokalizacji nowej zabudowy na działce zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 4) Dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z wyznaczonych w planie ulic publicznych, plan dopuszcza wydzielenie drogi wewnętrznej. Podziału należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, wielkość działki musi być odpowiednia do rodzaju działalności produkcyjnej na niej prowadzonej i nie mniejsza niż 5000 m²,
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy - 50%,
- 6) Powierzchnię biologicznie czynną minimum 20% terenu,
- 7) Lokalizacja ogrodzeń działki od strony wjazdów w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej i garażowej - jedna kondygnacja naziemna,
- 2) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej, administracyjnej i socjalnej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe – nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 3) Plan ustala lokalizację pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku produkcyjnego lub usługowego, zakaz lokalizacji budynków gospodarczych wolnostojących,
- 4) Obowiązek utrzymania jednolitej kolorystyki elewacji, dachów i spadku połaci dachowych (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach.

§22. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **24UT/U,W**, **26UT**, **29UT**, **61UT**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług turystyki wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi lub usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny urządzeń stacji uzdatniania wody wraz z ujęciem awaryjnym,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkalna.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek przy realizacji nowej zabudowy usługowej przy zachowaniu strefy ochrony wód powierzchniowych Jeziora Drzewickiego i nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością rozbudowy i przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 3) Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej w użytkowym budynku usługowym,

4) Dla terenu oznaczonego symbolem **24UT/U,W** zakaz lokalizacji nowej zabudowy w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynoszącej 10 m (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody),

5) Dla terenu oznaczonego symbolem **29UT** obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej urządzonej i półurządzonej szczególnie od strony terenów oznaczonych symbolem **21P,W** oraz **15KPR**,

6) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnego terenu:

a) dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,

b) dla zakładów usługowych - 40 miejsc na 100 zatrudnionych, jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,

c) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,

d) dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,

7) Wskaźnik intensywności zabudowy - 40%,

8) Powierzchnię biologicznie czynną minimum 40% terenu,

9) Dopuszcza się realizację nawodnych urządzeń służących do obsługi sprzętu,

10) Ogrodzenia działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,

11) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

1) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe – nie więcej niż 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy,

2) Plan ustala lokalizację pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku usługowego, zakaz lokalizacji budynków gospodarczych wolnostojących,

3) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§23. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **38UT,UG**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa - usługi turystyki i gastronomii z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkalna, parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1) Obowiązek lokalizacji nowej zabudowy usługowej z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz usytuowaniem budynków kalenicą równoległą do ulicy

Zdrojowej, w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,

2) Obowiązek kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wpisanych w istniejące ukształtowanie terenu z maksymalnym jego zachowaniem,

3) Lokalizacja funkcji mieszkalnej w kondygnacji poddasza użytkowego, o udziale nie większym niż 25% powierzchni użytkowej budynku,

4) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnego terenu:

a) dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,

b) dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,

5) Wskaźnik intensywności zabudowy - 40%,

6) Powierzchnię biologicznie czynną minimum 40% terenu,

7) Lokalizacja ogrodzeń działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęseł betonowych prefabrykowanych; preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

1) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - trzy kondygnacje naziemne, przy czym trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,

2) Plan ustala lokalizację pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku usługowego, zakaz lokalizacji budynków gospodarczych wolnostojących,

3) Połączenie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadałowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§24. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **62UM**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - parkingi.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1) Obowiązek realizacji nowej zabudowy usługowej w oparciu wyznaczony na rysunku planu teren lub na podstawie zasad i warunków podziału nieruchomości jak niżej:

a) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek może się odbywać z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej,

b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o wielkości dostosowanej do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 2000 m², o szerokości krótszego boku wydzielanych działek odpowiednio min 25 m,

2) Obowiązek przy lokalizacji nowej zabudowy na działce zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu,

3) Przy budowie budynków obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz usytuowanie budynków kalenicą prostopadle do drogi,

4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 3,0 m od granicy działki lub w jej linii, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie zlokalizowany,

5) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnego terenu:

- a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,
- b) dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy oraz jedno stanowisko dla samochodów dostawczych,
- c) dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe, jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,

6) Wskaźnik intensywności zabudowy - 40%,

7) Powierzchnię biologicznie czynną minimum 40% terenu,

8) Lokalizacja ogrodzeń działki w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej o wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęseł betonowych prefabrykowanych, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) Plan ustala lokalizację pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku usługowego, zakaz lokalizacji budynków gospodarczych wolnostojących,
- 3) Połącze dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadałowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§25. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **39MN**, **40MN**, **46MN**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji podstawowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami,
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością rozbudowy i przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu,
- 3) Obowiązek przy lokalizacji nowej zabudowy na działce zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 3,0 m od granicy działki lub w jej linii, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie zlokalizowany,
- 5) Dla terenu oznaczonego symbolem **46MN** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze zagrożenia promieniowaniem niejonizującym od linii energetycznych napowietrznych 15 kV wynoszącym 15 m (7,5 m od osi linii),
- 6) Obowiązek kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wpisanych w istniejące ukształtowanie terenu z maksymalnym jego zachowaniem,
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy 40%,
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% terenu,
- 9) Obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działki budowlanej,

10) Ogrodzenia działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - trzy kondygnacje naziemne, przy czym trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe, Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) Obowiązek lokalizacji pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku mieszkalnego, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych wolnostojących,
- 3) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§26. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **43MN/RM**, **47MN/RM**, **66MN/RM**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące, zakłady rzemieślnicze nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek realizacji zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej, przy zachowaniu linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 2) Dopuszcza się adaptację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej, gospodarczej i mieszkaniowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejącej funkcji obiektów mieszkalnych, gospodarczych i zagrodowych,
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze zagrożenia promieniowaniem niejonizującym od linii energetycznych napowietrznych 15 kV wynoszącym 15 m (7,5 m od osi linii) dla terenu oznaczonego symbolem **43MN/RM**,
- 4) Realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału nieruchomości jak niżej:
 - a) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek może się odbywać z wyznaczonych w planie drogi publicznej dojazdowej,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o wielkości dostosowanej do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nie mniejsza niż 2000 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, o szerokości krótszego boku wydzielanych działek odpowiednio min. 20 m i 25 m,
- 5) Obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu przy budowie i rozbudowie budynków oraz usytuowanie budynków kalenicą równoległą do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6 KDD,
- 6) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo - garażowych w odległości 3,0 m od granicy działki lub w jej linii, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie zlokalizowany
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy – 40%,
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% terenu,
- 9) Obowiązek, dla terenu oznaczonego symbolem **47MN/RM**, w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, realizacji przyłączy energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków w ramach urządzeń sieciowych,

10) Obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów w obrębie własnego terenu,

11) Lokalizacja ogrodzeń działki w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej o maksymalnej wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,

12) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygiem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

1) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,

2) Maksymalna wysokość budynków inwentarsko - składowych, gospodarczych i garaży do kalenicy,

3) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§27. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **71RM, 72RM**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - istniejąca zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące, zakłady rzemieślnicze nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1) Dopuszcza się adaptację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością modernizacji, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji obiektów, z możliwością powstawania nowych budynków,

2) Wskaźnik intensywności zabudowy 40%,

3) Powierzchnię biologicznie czynną na min. 50% terenu,

4) Obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów w obrębie własnego terenu,

5) Lokalizacja ogrodzeń działki w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej o wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

1) Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,

2) Maksymalna wysokość budynków inwentarsko - składowych, gospodarczych i garaży z poddaszem użytkowym – 4,5 m powyżej powierzchni terenu,

3) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§28. 1. Wyznacza się tereny do zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **48UTL**, **49UTL**, **53UTL**, **79UTL**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek realizacji zabudowy letniskowej, przy zachowaniu linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz usytuowanie budynków kalenicą prostopadle do linii zabudowy,
- 2) Obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wpisanych w istniejące ukształtowanie terenu z maksymalnym jego zachowaniem,
- 3) Obowiązek dla terenu oznaczonego symbolem **49UTL**, w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, realizacji przyłączy energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków w ramach urządzeń sieciowych,
- 4) Dla terenu oznaczonego symbolem **48 UTL** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze zagrożenia promieniowaniem niejonizującym od linii energetycznych napowietrznych 15 kV wynoszącym 15 m (7,5 m od osi linii),
- 5) Realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie zasad i warunków podziału nieruchomości jak niżej:
 - a) obsługa komunikacyjna wydzielonych działek może odbywać się z wyznaczonej w planie drogi publicznej dojazdowej,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o wielkości dostosowanej do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową nie może być mniejsza niż 2000 m², o szerokości krótszego boku wydzielanych działek 30 ÷ 40 m.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy 20%,
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% terenu,
- 8) Obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów w obrębie własnego terenu,
- 9) Lokalizacja ogrodzeń działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przesłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,
- 10) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,
- 11) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy letniskowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) Obowiązek lokalizacji pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku letniskowego,
- 3) Połącze dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadaowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§29. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **27US, 28US, 30US, 51US, 63US, 67US**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – place zabaw, parkingi, zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **28US** - klub wędkarski - możliwość adaptacji istniejących obiektów i urządzeń z możliwością rozbudowy, w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 2) Podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **30US** - tor kajakowy - możliwość adaptacji istniejących obiektów i urządzeń z możliwością rozbudowy, w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 3) Podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **67US** - realizacja zespołu boisk sportowych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi ze względu na ochronę pradolin rzecznych i obszar zagrożenia powodziowego,
- 4) Obowiązek wykorzystania materiałów budowlanych naturalnych o kolorystyce neutralnej wtapiającej się w krajobraz,
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 30%,
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna na min. 70% terenu,
- 7) Odległość drzew od linii brzegowej maksymalnego poziomu wód – co najmniej 6 m,
- 8) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w obrębie własnego terenu tj. jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy i 30 stanowisk na 100 użytkowników (widzów),
- 9) Zakaz realizacji ogrodzeń,
- 10) Zakaz wycinania wartościowego drzewostanu,
- 11) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,
- 12) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 (za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **67US**) ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - dwie kondygnacje naziemne, przy czym druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe. Maksymalnie 9,0 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy,
- 2) Maksymalna wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja naziemna,
- 3) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§30. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **37US**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji lub tereny zieleni urządzonej,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - place zabaw, boiska sportowe, obiekty małej architektury, parkingi,

3) Teren realizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy usługowej w ramach terenu nie objętego strefą ochronną od zbiornika (Jezioro Drzewickie),
- 2) Dopuszcza się realizację nawodnych urządzeń służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji sportów wodnych oraz uprawiania sportów wędkarskich,
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego lub piaszczystego stoku,
- 4) Odległość drzew i obiektów małej architektury od linii brzegowej maksymalnego poziomu wód - co najmniej 6 m,
- 5) Zakaz realizacji ogrodzeń od strony zbiornika, z pozostałych stron ogrodzenia nie wyższe niż 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi; preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,
- 6) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w obrębie własnego terenu,
- 7) Zakaz wycinania wartościowego drzewostanu,
- 8) Obowiązek wykorzystania materiałów budowlanych naturalnych o kolorystyce neutralnej wtapiającej się w krajobraz,
- 9) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy usługowej - jedna kondygnacja naziemna. Maksymalnie 4,5 m powyżej powierzchni terenu do kalenicy.
- 2) Połacie dachowe budynków symetryczne (dwu lub czterospadowe), o jednolitej kolorystyce i spadku (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

§31. 1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **68R**, **69R**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - grunty orne bez prawa zabudowy ze względu na ochronę pradolin rzecznych, obejmujące swym zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: sady i ogrody, sieci napowietrzne i podziemne infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, hodowla drzew i krzewów nie stanowiących gospodarki sadowniczej, drogi dojazdowe, rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Zachowanie i wzbogacanie zieleni śródpolnej, wprowadzanie nowych nasadzeń.

§32. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **55ZL**, **56ZL**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji i przebudowy sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, a także realizacji dróg dojazdowych,

- 2) Dopuszcza się adaptację istniejących ścieżek leśnych, z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo - rowerowe,
- 3) Obowiązek zagospodarowywania prywatnych terenów dolesieniami zgodnie z aktualnymi "Uproszczonymi planami urządzania lasów",
- 4) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygiem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

§33. 1. Wyznacza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **57DZL**, **73DZL**, **77DZL** i **78DZL**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - dolesienia.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Obowiązek zagospodarowywania prywatnych terenów dolesień zgodnie z aktualnymi "Uproszczonymi planami urządzania lasów",
- 2) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji i przebudowy sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń, a także realizacji dróg dojazdowych,
- 3) Zakaz zalesiania terenów wokół ciągów projektowanej i istniejącej sieci infrastrukturalnej, wielkość strefy wolnej od zalesienia należy uzgodnić z zarządcą sieci,
- 4) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,
- 5) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygiem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

§34. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **52US**, **74US**, **75US**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi – place zabaw, plaża, boiska sportowe, pola biwakowe, campingi i obiekty małej architektury.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji i przebudowy sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń,
- 2) Dopuszcza się realizację nawodnych urządzeń służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji sportów wodnych, uprawiania sportów wędkarskich oraz obiektów małej architektury,
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego lub piaszczystego stoku,
- 4) Odległość obiektów małej architektury od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem **15KPR** - co najmniej 6 m,
- 5) Zakaz realizacji ogrodzeń,
- 6) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim

Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,

7) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów,

8) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%.

§35. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **33Z, 34Z, 35Z, 36Z, 41Z, 42Z, 44Z, 64Z, 65Z i 80Z**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona niska bez prawa zabudowy, obejmujące głównie tereny zieleni łąkowej, łąk i pastwisk w strefie przybrzeżnej zbiornika wodnego,
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - realizację niezbędnych sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§36. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **20WSp**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe zbiornika wodnego (Jeziora Drzewickiego),
- 2) Teren realizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z obsługą zbiornika i ochraniającej wody zbiornika, zieleni nadbrzeżnej w formie trwałego użytku zielonego lub piaszczystego stoku oraz nawodnych urządzeń służących do obsługi sprzętu pływającego wykorzystywanego dla celów rekreacji sportów wodnych oraz uprawiania sportów wędkarskich.

§37. 1. Wyznacza się tereny rowów melioracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **70WSr** z możliwością ich modernizacji i odbudowy.

§38. 1. Wyznacza się tereny obsługi urządzeń energetyki oznaczone na rysunku planu symbolem **59E, 76E**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury energetycznej - stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się realizację urządzeń w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,
- 2) Lokalizacja ogrodzeń działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przesłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,
- 3) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

§39. 1. Wyznacza się tereny obsługi urządzeń kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem **25K, 45K, 54K, 60K**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - urządzenia odprowadzania ścieków - przepompownia ścieków wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1) Dopuszcza się realizację urządzeń w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych,

2) Lokalizacja ogrodzeń działki o maksymalnej wysokości 1,8 m, w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,

3) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

§40. 1. Wyznacza się tereny obsługi urządzeń wodociagowych oznaczone na rysunku planu symbolem **50W**, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury technicznej - zaopatrzenia w wodę z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1) Dopuszcza się realizację nowej zabudowy i urządzeń w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie linii zabudowy, określonej na rysunku planu, z zakazem lokalizacji w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody wynoszącej 10 m (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody),

2) Obowiązek w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody realizacji przyłączy energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków w ramach urządzeń sieciowych,

3) Dopuszcza się adaptację istniejącego ujęcia wody z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych towarzyszących, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

4) Lokalizacja ogrodzeń działki w ustalonej na załączniku graficznym linii rozgraniczającej o wysokości 1,8 m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe lub z żywopłotów,

5) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,

6) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Wysokość projektowanych obiektów nie może przekraczać wysokości istniejącej zabudowy wskazanej do zachowania,
- 2) Obowiązek utrzymania jednolitej kolorystyki elewacji, dachów i spadku połąci dachowych (od 20° do 45°) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach.

§41. 1. Wyznacza się tereny pod obiekty obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **31KS**, **32KS**, **58KS**, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - obiekty obsługi komunikacyjnej z urządzeniami towarzyszącymi.
- 2) Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów garażowych dla terenu oznaczonego symbolem **32KS** w granicach wyznaczonego na rysunku planu terenu,
- 2) Dopuszcza się lokalizację w/w obiektów w odległości 3,0 m od granicy działki lub w jej linii, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek garażowo - gospodarczy ,
- 3) Obowiązek lokalizacji obiektów na terenie oznaczonym symbolem **32KS** z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu drogi wewnętrznej oraz usytuowanie budynków kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej,
- 4) Dopuszcza się realizację parkingu dla samochodów osobowych dla terenu oznaczonego symbolem **31KS** i **58KS** w granicach wyznaczonego terenu na rysunku planu,
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 60%,
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% terenu,
- 7) W granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,
- 8) W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące zasady kształtowania architektury obiektów:

- 1) Wysokość garaży jedna kondygnacja naziemna,
- 2) Obowiązek sporządzenia projektu dla obiektów garażowych ujednolicającego bryłę, kolorystykę elewacji i spadek połąci dachowych (od 10° do 30°).

§42. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**, **2KDL**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1 ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) Dla ulicy istniejącej zbiorczej stanowiącej fragment drogi powiatowej nr 3139 E, relacji Drzewica - Radzice Duże, oznaczonej symbolem **1KDZ**:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni ulicy (drogi) – 7 m.

2) Dla ulicy istniejącej lokalnej stanowiącej fragment ulicy Stawowej, oznaczonej symbolem **2KDL**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających -15 m,
- b) minimalna szerokość jezdni ulicy (drogi) – 6 m.

3) Dla projektowanych ulic (dróg) dojazdowych, oznaczonej symbolem **3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD**:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 i 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna szerokość jezdni ulicy (drogi) – 5 m,
- c) placyk manewrowy o wymiarach 15 x 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4) Dla terenu oznaczonego symbolem **5KDD** w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W" obowiązek uzgadniania, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej, a po uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa,

5) Dla terenu oznaczonego symbolem **5KDD, 7KDD** w granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW" obowiązek uzgadniania na etapie wydawania decyzji administracyjnych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

§43. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających - 8 ÷ 5 m, wraz z adaptacją istniejącego mostu w ciągu ulicy **11KDW**.

§44. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo – rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **15KPR, 16KPR, 17KPR, 18KPR, 19KPR**, dla których ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 i 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna szerokość utwardzenia ścieżki – 3 m.

2. Dopuszcza się miejscowe zwiększanie szerokości w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **15KPR**, którego parametry określi opracowanie branżowe.

3. Parametry planowanego mostu na rzece Drzewicze w ciągu pieszo – rowerowym oznaczonym symbolem **15KPR** określi opracowanie branżowe - techniczne.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **15KPR**, w granicach strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej "W", wprowadza się obowiązek uzgadniania (na etapie wydawania decyzji administracyjnych) wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a po jej uzyskaniu wymogu zapewnienia nadzoru archeologa.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **15KPR, 18KPR, 19KPR** w granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW", wprowadza się obowiązek uzgadniania (na etapie wydawania decyzji administracyjnych) wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, z rygorem zmiany wymienionych powyżej prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.

Rozdział VI

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania mas ziemnych

§45. 1. Z uwagi na istniejące uwarunkowania dla obszaru objętego planem określa się:

- 1) Granice projektowanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego „Spalsko – Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”, w obręb którego wchodzi obszar objęty planem,
- 2) Strefę ochrony wód powierzchniowych zbiornika retencyjnego (Jezioro Drzewickie) z zakazem budowy obiektów kubaturowych,
- 3) Granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W” (według Archeologicznego Zdjęcia Polski),
- 4) Granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
- 5) Strefy ochrony wewnętrznej i zewnętrznej od ujęć wody.

2. Granica obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi stanowi jednocześnie granicę strefy ochronnej wód powierzchniowych zbiornika, w obrębie której plan zakazuje realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z gospodarką wodną i techniczną eksploatacją zbiornika.

3. Z uwagi na istniejące uwarunkowania dla obszaru objętego planem nie określa się terenów górniczych i osuwania się mas ziemnych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§46. Na obszarze objętym planem ustala się warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39MN**, **40MN**, **43MN/RM**, **46MN**, **47MN/RM**, **66MN/RM**, **71RM** i **72RM** plan wprowadza zakaz wtórnych podziałów.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **48UTL**, **49UTL**, **79UTL** oraz **47MN/RM** (fragment) i **46MN** (fragment) plan wprowadza następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Wielkość i kształt wydzielanych działek winna być dostosowana do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów szczególnych,
- 2) Nowe podziały terenów dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia wymagań:
 - dzielone działki będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej na długości minimum 20 m dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej MN/RM i MN,
 - zostanie zachowana minimalna powierzchnia dzielonych działek – 1500 m²,
- 3) Dla zabudowy wolnostojącej minimalna szerokość działki 20,0 m,
- 4) Dla zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki 1000 m², minimalna szerokość działki 16,0 m,
- 5) Dla zabudowy letniskowej UTL minimalna powierzchnia działki 2000 m², minimalna szerokość działki 25,0 m,
- 6) Dla zabudowy usługowej i usługowo - mieszkaniowej U i UM minimalna powierzchnia działki 2000 m², minimalna szerokość działki 25,0 m,
- 7) Dla zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej P, W i P/U minimalna powierzchnia działki 5000 m², minimalna szerokość działki 50,0 m.

Rozdział VIII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§47. Dla obszaru objętego planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział IX

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§48. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, UM, UT, UG, KS - 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN/RM, UTL - 20%,
- 3) dla terenów komunikacyjnych - 0%,
- 4) dla pozostałych terenów - 0%,

z wyłączeniem działek już zabudowanych i stanowiących własność komunalną.

Rozdział X

Przepisy końcowe

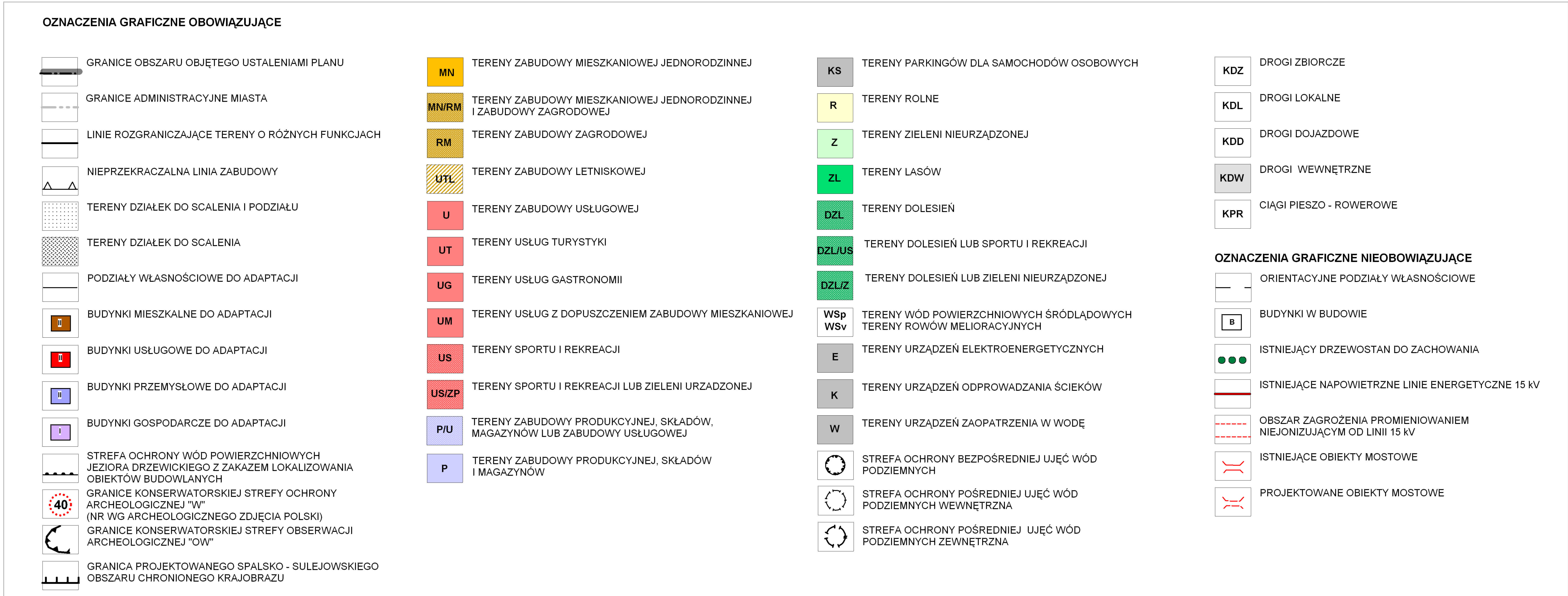
§49. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Drzewica.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy i Miasta w Drzewicy

Maria Teresa Nowakowska
.....



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW WOKÓŁ ZALEWU NA RZECIE DRZEWICZCE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIASTA I GMINY DRZEWICA
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 30.10.2005 R. – 21.10.2005 R.
I PONOWNIE W DNIACH 3.04.2006 R. – 15.05.2006 R.
ORAZ W DNIACH 15.09.2006 R. – 6.10.2006 R.**

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIX/224/2006
RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2006 R.**

L.P.	DATA WPŁYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY I MIASTA DRZEWICA ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXIX/224/2006 Z DNIA 25.10.2006 R.		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.10.2005	Franciszek Tomczyk Strzyżów 22 26-340 Drzewica Aleksy Stępień Strzyżów 23 26-340 Drzewica	1. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 53DZL przeznaczyć na cele zabudowy rekreacyjno – letniskowej. 2. Fragment terenu oznaczonego symbolem 52DZL/US położonego po wschodniej stronie drogi oznaczonej na planie symbolem 5KDD oraz drogą oznaczoną na planie symbolem 15KPR przeznaczyć na cele zabudowy rekreacyjno – letniskowej.	53DZL 52DZL/US 15KPR	1. Planowane dolesienie na glebach najłabszych rolniczo 53DZL. 2. Planowana strefa ogólnodostępna wokół zbiornika z możliwością zalesień 52DZL/US.	Uwaga uwzględniona pismo powiadamiające GKBI-7322/10/2004/05 z 28.11.2005				
2.	28.10.2005	Andrzej Pawul Dąbrówka 54A 26-340 Drzewica	1. Proponuje się przesunięcie proponowanego przejazdu przez rzekę Drzewiczkę w kierunku zachodnim do miejsca zwężenia koryta rzeki. 2. Proponuje się przełożenie drogi oznaczonej symbolem 18KPR na kierunek wschód-zachód z uwagi na potrzebę zabezpieczenia interesów właściciela.	18KPR	1. Tereny wód otwartych odcinka ujściowego rzeki Drzewiczki ZOWSP. 2. 74DZL/US Tereny ogólnodostępne z możliwością dolesień.	1. Uwaga uwzględniona – przesunięcie projektowanej kładki przez rzekę pismo GKBI-7322/9/2004 z 28.11.2005. 2. Uwaga uwzględniona pismo (znak j.w.).				
3.	28.10.2005	Juliusz Mrowiński Łódź ul. Powstańców Wielkopolskich 29/40	1. Przeznaczenie działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 387 i 388 (obręb geodezyjny Strzyżów) na cele rekreacyjne z możliwością zabudowy kubaturowej.	Działki oznaczone numerami 387 i 388 Strzyżów	1. Tereny ogólnodostępne w obrębie strefy ochronnej od zbiornika na rzece Drzewicze z możliwością dolesień 52DZL/US.	Uwaga uwzględniona pismo powiadamiające GKBI-7322/11/2004/2005 z 28.11.2005				
4.	4.11.2005	Anna Zawadzka Plac Wolności 30 26-340 Drzewica Teresa Kozłowska Plac Wolności 30 26-340 Drzewica	1. Wnioskuje się o możliwość sytuowania w obrębie strefy ochronnej projektowanej (50 m od linii brzegowej zbiornika) obiektów związanych z obsługą turystów wypoczywających nad zalewem (ubikacje, natryski, przebieralnie). 2. Wniosek o możliwość grodzenia działek przylegających do linii brzegowej zbiornika. 3. Zakładane dolesienie ze względów krajobrazowych winno być dolesione zielenią niską. 4. Wnioskuje się o zmniejszenie zakładanego pasa ochronnego wokół zbiornika wynoszącego 50 m. 5. Wnioskuje się o doprowadzenie lokalnych przyłączy wody i ścieków w strefie wokół zbiornika.	52DZL/US 77DZL/US 78DZL/US 73DZL/US 74DZL/US	Tereny ogólnodostępne w obrębie strefy ochronnej od zbiornika na rzece Drzewicze z możliwością dolesień 52DZL/US 77DZL/US 78DZL/US 73DZL/US 74DZL/US	Uwagi uwzględniono (1-4) pismo GKBI-7322/12/2004/05 z 28.11.2005				

Przewodnicząca Rady Gminy i Miasta w Drzewicy
Maria Teresa Nowakowska

.....

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji
w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasad ich finansowania**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) zaspokojenie zbiorowych potrzeb należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody,
2. gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
3. wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wokół zalewu na rzece Drzewiczce obejmującego fragment miasta Drzewica oraz fragment gminy Drzewica dla części wsi: Dąbrówka, Strzyżów i Werówka zostanie uporządkowana istniejąca zabudowa oraz wyznaczone nowe tereny pod usługi rekreacji, sportu oraz budowę lotniskową.

W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z wprowadzeniem pełnego uzbrojenia w skupiskach istniejącej zabudowy i usług oraz przystosowaniem do prawidłowego funkcjonowania nowej zabudowy i terenów usług sportu i rekreacji.

Do zadań tych należeć będzie:

- a) energetyka
 - linia kablowa NN 0,4 kV – 1 350 m
 - linia kablowa 15 kV – 2 001 m
 - linia oświetlenia zewnętrznego – 5 164 m
 - przepompownie ścieków – sztuk 4
- b) wodociąg Ø100 – 1 297 m
- c) kanalizacja sanitarna:
 - kanały sanitarne Ø250 – 823 m
 - kanały tłoczne Ø90 – 1 387 m
 - przepompownie ścieków – sztuk 4
- d) komunikacja:
 - budowa kładki pieszej o długości 23,0 m i szerokości 1,5 m
 - budowa dróg dojazdowych o szerokości jezdni 5,0 m utwardzonych nawierzchnią smołową na podbudowie grubości 30 cm z kruszywa (bez krawężników) – 2 075 m
 - budowa ścieżek pieszo – rowerowych utwardzonych nawierzchnią smołową (bez krawężników) – 5 164 m
 - budowa ścieżek pieszo – rowerowych z kostki betonowej – 387 m²
 - budowa parkingów utwardzonych kostką betonową – 6 148 m².

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w aktualizacji wieloletniego programu inwestycyjnego,

a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy oraz wykorzystanie środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady
Gminy i Miasta w Drzewicy

Maria Teresa Nowakowska
.....

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA DRZEWICA, UCHWALONEGO
UCHWAŁĄ NR XXXIX/222/2006 Z DNIA 25. 10. 2006 ROKU.**

LEGENDA:

	GRANICA MIASTA
	GRANICA SOŁECTW
	KIERUNEK ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / ZABUDOWA MIESZKANIOWA, USŁUGI
	WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - GLEBY SZCZEGÓLNIE CHRONIONE
	WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	WYŁĄCZENIE Z ZABUDOWY - ZAKAZ ZABUDOWY PRADOLIN
	TERENY DO ZALESIENIA
	OBSZARY ZMELIOROWANE I ZDRENOWANE (ISTN. I PROJ.)
	OBOWIAZEK WYKONANIA M.P.Z.P.
	TERENY ROZWOJOWE / ZABUDOWA MIESZKANIOWA, USŁUGI /
	WODY POWIERZCHNIOWE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	PROJEKTOWANA STREFA OCHRONNA OD ZBIORNIKA DRZEWICKIEGO
	PROJ. GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	PROJ. OBWODNICA
	DROGA WOJEWÓDZKA
	DROGA POWIATOWA
	DROGA GMINNA
	DROGA GMINNA PROJ.
	LINIA KOLEJOWA
	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	LINIA ENERGETYCZNA 110 KV ISTN.
	LINIA ENERGETYCZNA 110 KV PROJ.
	UJĘCIE WODY
	STACJA ENERGETYCZNA /GPZ/
	GŁÓWNE CIĄGI EKOLOGICZNE
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ:	
	TOR KAJAKOWY
	PLAŻA

STREFY :

	O1 "OFERTOWA" - PREFEROWANY ROZWÓJ FUNKCJI USŁUGOWO- MIESZKANIOWEJ
	A2 "USŁUGOWA" - DOMINACJA FUNKCJI USŁUGOWEJ
	A3 "MIESZKANIOWA" - DOMINACJA FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	A5 "PRZYDROŻNA" - FUNKCJA MIESZKANIOWA / ZABUDOWA JEDNORODZINNA/
	E1 "EKOLOGICZNA" - CIĄG EKOLOGICZNY Z ELEMENTAMI SPORTU I REKREACJI
	P1 "PRZEMYSŁOWA" - FUNKCJA PRZEMYSŁOWA
	P2 "EKONOMICZNA" - POTENCJALNA STREFA ROZWOJU PRZEMYSŁU I USŁUG

SKALA 1 : 25 000

