

**UCHWAŁA NR XLIV/388/10
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki
w Gminie Wola Krzysztoporska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124), Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola Krzysztoporska.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska w Gminie Wola Krzysztoporska, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w uchwale Nr XXV/232/2008 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 18 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola Krzysztoporska.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

1) od północy:

- a) wschodnie granice działek nr ewid. 819/2, 819/3 obręb Wola Krzysztoporska,
- b) południowe granice działek nr ewid. 819/1, 819/4, 819/5, 819/6, 819/7, 819/8, 819/9, 819/10, 819/11, 819/12, 819/13 obręb Wola Krzysztoporska,
- c) linia przebiegająca przez działkę 157- droga, obręb Siomki;

2) od wschodu:

- a) północno-wschodnia granica działki nr ewid. 157 – droga, obręb Siomki,
- b) linia przebiegająca przez działkę nr ewid. 432 – droga, obręb Wola Krzysztoporska;

3) od południa: południowo - zachodnia granica działki nr ewid. 432- droga powiatowa, obręb Wola Krzysztoporska;

4) od zachodu:

- a) wschodnie granice działek nr ewid. 818/3, nr ewid. 818/4 - obręb Wola Krzysztoporska,
- b) północna granica działki nr ewid. 818/4 - obręb Wola Krzysztoporska,
- c) zachodnia granica działki nr ewid. 371/5 – droga powiatowa, obręb Wola Krzysztoporska.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 dla pozostałych elementów;
- 5) budynku głównym – należy przez to rozumieć budynek realizujący przeznaczenie terenu;
- 6) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe itp. towarzyszące budynkowi głównemu;
- 7) nieruchomości – należy przez to rozumieć działki lub fragmenty działek tworzące jeden teren inwestycyjny;
- 8) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne ustalone przepisami prawa;
- 10) emisjach – należy przez to rozumieć wprowadzanie do środowiska wytworów działalności człowieka (np. cząstek substancji, dźwięków, hałasu, odorów);
- 11) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające gospodarstwo – bytowe potrzeby ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych;
- 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi, uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;
- 13) uzbrojeniu technicznym lokalizowanym pod ziemią, doziemnie – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi część instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni, w tym także słupy oświetleniowe;
- 14) wprowadzaniu innego przeznaczenia – należy przez to rozumieć użytkowanie odmienne od przeznaczenia opisanego w Planie jako podstawowe lub dopuszczalne oraz różne od istniejących form wykorzystania terenu, co oznacza że np. rolnicze wykorzystywanie terenu w formie istniejącej w dniu uchwalenia Planu nie jest traktowane jako „wprowadzanie innego przeznaczenia” i może być kontynuowane do czasu realizacji Planu.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Plan wyznacza tereny o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym:

- 1) 1U - 3U: tereny usług;
- 2) 1MN – 8MN: tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 3) 1P: tereny produkcji;
- 4) 1KS: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 5) 1IT – 4IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej;

6)1Z: tereny zieleni;

7)tereny dróg:

- a) 1KDZ, 2KDZ: drogi klasy zbiorczej.
- b) 1KDL: droga klasy lokalnej,
- c) 1KDD – 7KDD: drogi klasy dojazdowej,
- d) 1KXY: ciąg pieszo-jezdny.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu wprowadzone w granicach jego obszaru, są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1)granice obszaru Planu;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4)nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5)wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Oznaczone na rysunku Planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych i dla rurociągu przesyłowego produktów naftowych obowiązują w zakresie podanych wartości liczbowych określających ich szerokości. Lokalizacja sieci będąca odniesieniem do wyznaczenia stref - na podstawie aktualnych map do celów projektowych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 6. Ustala się zasady kształtowania wyznaczonego w Planie układu drogowego:

- 1)powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem dróg 1KDZ (obecna ulica Ogrodowa kategorii powiatowej) i 2KDZ (obecna ulica Piotrkowska kategorii powiatowej);
- 2)szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu;
- 3)ustala się parametry dróg:
 - a) dla dróg 1KDZ, 2KDZ ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m liczone od zewnętrznej granicy działki stanowiącej pas drogi istniejącej,
 - przekroje jednojezdniowe,
 - minimalna szerokość jezdni 5,5 m;
 - b) dla drogi 1KDL ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 15m liczone od zewnętrznej granicy działki stanowiącej pas drogi istniejącej,
 - przekrój jednojezdniowy,
 - minimalna szerokość jezdni 5 m;
 - c) dla dróg 1KDD – 7KDD ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu,
 - przekroje jednojezdniowe,
 - minimalna szerokość jezdni dróg 1KDD, i 4KDD równa 5,0 m,
 - minimalna szerokość jezdni pozostałych dróg KDD równa 4,5 m;
 - d) dla ciągu 1KXY ustala się zakaz lokalizowania wjazdów na posesje;

- 4) dla dróg KDD, za wyjątkiem 4KDD, dopuszcza się kształtowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) w pasach dróg zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) uzbrojenia technicznego lokalizowanego pod ziemią,
 - c) elementów informacji wizualnej np. słupków kierunkowych, słupów ogłoszeniowych;
- 6) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie obowiązkowego stosowania obniżenia chodników do poziomów jezdni w obszarach przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- 7) w obszarze co najmniej jednej drogi, ustala się stosowanie ujednoczonych w formie urządzeń ulicznych takich jak: kosze na śmieci, latarnie, słupki drogowe;
- 8) ogranicza się możliwość stosowania nawierzchni bitumicznych jedynie do jezdni;
- 9) dla terenów dróg ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

§ 7. Ustala się ogólne zasady kształtowania sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;
- 2) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową;
- 3) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych realizacji uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 3, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia na całym obszarze Planu - maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg lub maksymalnie zbliżone do innych granic działek lub też w inny sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;
- 5) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego na całym obszarze Planu, zgodnie z wymogami technicznymi;
- 6) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 7) dla wszystkich przewodowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 8) dopuszcza się napowietrzne prowadzenie i utrzymanie sieci elektroenergetycznych 110kV i wyższych napięć.

§ 8. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 2) dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 3) ustala się budowę sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z dopuszczeniem odstępstw uwarunkowanych względami technicznymi;
- 4) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 5) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 9. Dla kształtowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się realizację w układzie sieci rozdzielczych.

§ 10. Ustalenia w zakresie sieci elektroenergetycznych:

- 1) w zakresie budowy stacji transformatorowych ustala się:
 - a) wskazuje się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji 15/04 kV, w terenach 1IT – 4IT;
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach, za wyjątkiem 1Z, poza pasami dróg, na działkach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych;
 - c) wyklucza się stacje słupowe napowietrzne w terenach MN i U;
 - d) lokalizację głównych punktów zasilających dopuszcza się w terenie 1P;
 - e) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć w terenach KD, P, IT, KS pod warunkiem zamknięcia w tych terenach także stref bezpieczeństwa od tych sieci.
- 2) dla istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV ustala się:
 - a) docelową likwidację lub skablowanie doziemne na zasadach § 7 pkt 3, 4,
 - b) dopuszcza się bieżącą konserwację sieci, remonty w istniejącym przebiegu;
- 3) w terenie 1P dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć w terenach KD, P, IT, KS pod warunkiem zamknięcia w tych terenach także stref bezpieczeństwa od tych sieci.

§ 11. W zakresie zapewnienia dostępu do sieci telekomunikacji: w terenie 1P dopuszcza się lokalizację stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w paliwa płynne: dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rurociągu dla paliw płynnych w terenach 2KDZ, 1P, 1KS pod warunkiem utrzymania w tych terenach także stref bezpieczeństwa.

§ 13. 1. Dla terenów 1U, 2U ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo w terenie 1U, infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług ustala się:
 - a) wyklucza się usługi realizowane poza budynkami (np. składy materiałowe, wiaty magazynowe), dopuszcza się ogródki gastronomiczne,
 - b) w zakresie usług handlu:
 - dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200m²,
 - wyklucza się handel hurtowy,
 - c) wyklucza się usługi związane z obsługą środków transportu, w tym warsztaty, stacje paliw, stacje tankowania gazem, myjnie;
- 2) w zakresie mieszkalnictwa ustala się:
 - a) dopuszcza się mieszkalnictwo jednorodzinne oraz wielorodzinne jako towarzyszące usługom;
 - b) wyklucza się budowę budynków mieszkalnych bez funkcji usługowych,
 - c) dopuszcza się lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
 - d) możliwość budowy budynków towarzyszących, w tym garażowych jedynie na samochody osobowe,
 - e) możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych (np. placów zabaw),

3)w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50 %;
- 3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,5;
- 4)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 20 %;
- 5)dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek powiązanych ze sobą funkcjonalnie, bez konieczności ich scalania;
- 6)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15 kV:
 - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV szerokości 15m, (po 7,5m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
 - b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0m od osi linii,
 - d) ograniczenia zawarte w lit. a, b, c przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej lub trwałym wyłączeniu z eksploatacji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1)dla budynków ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy – 13m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 100%,
 - c) dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania ich np. za ścianami attykowymi,
 - d) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 2)dla budynków towarzyszących ustala się obowiązek realizacji w formie dobudowy do budynku głównego;
- 3)obowiązek stosowania jednakowych kątów nachylenia dla przeciwnych połaci widocznych na elewacjach;
- 4)jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

- 1)możliwość realizacji usług o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w jakim będą prowadzone;
- 2)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 3)tereny 1U, 2U kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1)nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej nieruchomości;
- 2)wyklucza się ogrodzenia pełne i prefabrykaty betonowe;
- 3)dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i piętra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 4)wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 6m² ;
- 5)wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, na warunkach zarządcy drogi;

- 2) obsługa komunikacyjna usług za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) jedno stanowisko na samochód osobowy w postaci garażu lub parkingu na każde mieszkanie zrealizowane na danej nieruchomości, lecz nie więcej niż 1 garaż na mieszkanie.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;
- 2) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z wykluczeniem budowy studni indywidualnych;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie powierzchniowe lub do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz nie dopuszcza się korzystania z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
 - a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,
 - b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,
 - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
 - a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
 - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,
 - dla zrealizowanych stacji obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - dla stacji kontenerowych lub budynkowych ustala konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wyklucza się stacje słupowe,
 - c) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;

12)w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wyklucza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg dojazdowych o symbolach KDD lub z drogi KDZ;

2)podziały działek wymagające zapewnienia zjazdów z drogi KDZ wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;

3)dla wydzielanych działek ustala się:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę -25 m,

c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;

4)przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 15%.

§ 14. 1. Dla terenu 3U ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

1)przeznaczenie podstawowe: usługi, rzemiosło;

2)przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo, infrastruktura techniczna;

3)zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1)w zakresie usług ustala się:

a) dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,

b) dopuszcza się usługi związane z obsługą samochodów osobowych, w tym warsztaty o maksimum 4 stanowiskach warsztatowych, myjnie dla samochodów osobowych,

c) wyklucza się stacje tankowania gazem;

2)w zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się:

a) zabudowę jednorodzinną,

b) możliwość wprowadzania funkcji mieszkaniowej także w postaci lokali mieszkalnych w budynku usługowym;

3)w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się do 2 miejsc postojowych na samochody ciężarowe jako towarzyszących zainwestowaniu usługowemu,

b) wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe o więcej niż 3 miejscach postojowych.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 40 %;

3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,0;

4)ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości powyżej 30%;

5)dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek powiązanych ze sobą funkcjonalnie bez konieczności ich scalania;

6)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15kV;

- a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV szerokości 15 m, (po 7,5m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
- b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
- c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0m od osi linii;
- d) ograniczenia zawarte w lit. a, b, c przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej lub trwałym wyłączeniu z użytkowania.

4. Zasady realizacji zabudowy:

1) dla budynków ustala się:

- a) maksymalna wysokość budynku głównego w kalenicy – 13m,
- b) maksymalna wysokość budynku towarzyszącego w kalenicy – 10m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 100%,
- d) obowiązek stosowania jednakowych kątów nachylenia dla przeciwległych połaci widocznych na elewacjach,
- e) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;

2) dla budynków sytuowanych w granicy dopuszcza się także dachy jednospadowe o nachyleniu do 40%;

3) dopuszcza się inne kształty dachów pod warunkiem schowania ich np. za ścianami attykowymi.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem urządzeń poboru wody do celów publicznego zaopatrzenia w wodę, podziemnych sieci uzbrojenia technicznego oraz stacji obsługi samochodów w zakresie ust. 2, pkt. 1 lit. b;

2) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości;

3) zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych nie dających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;

4) dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;

5) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach nieruchomości;

2) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;

3) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;

4) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 10m² ;

5) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD na warunkach zarządcy drogi;

2) obsługa komunikacyjna usług za pośrednictwem zjazdów publicznych;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;

4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody:

- a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- b) jedno stanowisko na samochód dostawczy lub ciężarowy na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej usług wymagających obsługi takimi samochodami, lecz nie więcej niż 3 takie stanowiska,
- c) jedno stanowisko na samochód osobowy w postaci garażu lub parkingu na każde mieszkanie zrealizowane na danej nieruchomości, lecz nie więcej niż 4 miejsca garażowe.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;
- 2) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych odbiorników ścieków:
 - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla ilości ścieków nie przekraczającej 5 m³ /dobę z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - przydomowych oczyszczalni ścieków dla ilości ścieków nie przekraczającej 7,5m³ /dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych lub technologicznych ustala się:
 - a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,
 - b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,
 - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,
 - d) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
 - a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
 - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,

- dla zrealizowanych stacji obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - dla stacji kontenerowych lub budynkowych ustala konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - wyklucza się stacje słupowe,
- b) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wyklucza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z drogi 4KDD;
- 2) dla wydzielanych działek ustala się:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 35m,
 - c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;
- 3) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 15%.

§ 15. 1. Dla terenów 1MN – 8MN ustala się przeznaczenie - mieszkalnictwo jednorodzinne, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się:
- a) możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej,
 - b) dla budynków garażowych ustala się maksimum dwa stanowiska postojowe,
 - c) możliwość realizacji przydomowych urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. baseny lub stawy rekreacyjne, altany przydomowe;
- 2) w zakresie usług ustala się:
- a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN dopuszcza się realizację usług jedynie wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych w formie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku,
 - b) wyklucza się: handel hurtowy, usługi wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami), usługi związane z obsługą środków transportu (myjnie, stacje tankowania gazem) punkty napełniania butli gazem, usługi rozrywkowe typu sale weselne,
 - c) dopuszcza się jedynie usługi o uciążliwości ograniczonej do granic lokalu, w którym są prowadzone,
 - d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu 70m²;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych w odsunięciu od granic nieruchomości;
- 3) budynki towarzyszące dopuszczają się w granicach działki, poza frontem budynku mieszkalnego;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości:
 - a) w terenie 7MN do 20%,
 - b) w pozostałych terenach do 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości:
 - a) w terenie 7MN do 0,4,
 - b) w pozostałych terenach do 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 50 %;
- 7) obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 15kV:
 - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV szerokości 15m, (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
 - b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0m od osi linii;
 - d) ograniczenia zawarte w lit. a, b, c przestają obowiązywać po likwidacji linii napowietrznej lub jej trwałym wyłączeniu z eksploatacji;
- 8) realizacja budynku mieszkalnego w terenach 5MN, 6MN, 7MN wymaga wykonania dokumentacji geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

4. Zasady realizacji zabudowy:

1) ustalenia dla budynków głównych:

- a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy - 10m,
- b) dopuszczenie w maksimum 1/3 części powierzchni rzutu przyziemia wprowadzenia wysokości budynku do 13,0m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe,
- d) połacie dachowe o nachyleniu połaci 20 – 100%.
- e) przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
- f) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;

2) ustalenia dla budynków towarzyszących:

- a) maksymalna wysokość budynku w kalenicy 7m.
- b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 100%, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
- c) dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków lokalizowanych w granicach nieruchomości.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią stanowiącego inwestycje celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizowania stacji nadawczych: radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych, elektrowni wiatrowych;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych;
- 4) nakazuje się wtórne wykorzystanie warstwy humusu klasy III i IV w obrębie własnej nieruchomości;

- 5) w terenie 7MN obowiązuje zachowanie istniejącego stawu z możliwością jego przebudowy, rozbudowy;
- 6) tereny kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. PCV lub blachy;
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i piętra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 3) wyklucza się ogrodzenia pełne i z prefabrykatów betonowych;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i piętra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 5) wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej 2m²;
- 6) wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (do 3,5 t) w ramach danej nieruchomości;
- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla obsługi mieszkalnictwa jednorodzinnego ustala się zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w postaci garażu lub parkingu lecz nie więcej niż dwa miejsca garażowe,
 - b) dla obsługi funkcji usługowej ustala się minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych i garaży na samochody ciężarowe.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę docelowo z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych odbiorników ścieków:
 - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe dla ilości ścieków nie przekraczającej 5m³/dobę z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - przydomowych oczyszczalni ścieków dla ilości ścieków nie przekraczającej 7,5m³/dobę z wykluczeniem ich realizacji w terenach 4MN, 5MN, 6MN i 7MN;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych naziemnych zbiorników gazu płynnego;

7)w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:

- a) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów; zakaz ten nie dotyczy ekogroszku,
- b) jako nośników energii zaleca się stosowanie: paliw gazowych (gaz płynny magazynowany w indywidualnych przydomowych zbiornikach gazu oraz gaz ziemny – po uzbrojeniu terenu w sieć gazową), lekkiego oleju opałowego, alternatywnych źródeł ciepła w postaci układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi,
- c) dopuszcza się stosowanie dodatkowych źródeł ciepła w postaci kominków;

8)w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

- a) usuwanie odpadów,
- b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

9)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:
 - zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,
 - dla zrealizowanych stacji obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - dla stacji kontenerowych lub budynkowych ustala konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - wyklucza się stacje słupowe,
- b) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)zakazuje się wydzielania działek nie przylegających do dróg publicznych;

2)minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000m² ;

3)minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 20m;

4)granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki;

5)przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 10%.

§ 16. 1. Dla terenu IP ustala się przeznaczenie - tereny produkcji, a w tym:

- 1)przeznaczenie podstawowe – produkcja, logistyka, składy;
- 2)przeznaczenie dopuszczalne – obsługa transportu, usługi, gospodarka odpadami, infrastruktura techniczna, funkcje ochronne i obrony cywilnej;
- 3)zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1)w zakresie obsługi transportu dopuszcza się w szczególności stacje obsługi środków transportu, stacje paliw, parkingi dla samochodów ciężarowych;
- 2)wyklucza się parkingi dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- 3)w zakresie usług handlu ogranicza się powierzchnię sprzedaży do maksimum 2000m² ;

- 4)zakazuje się wprowadzania usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, sportem, rekreacją, kulturą, związanymi z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i placówek karnych lub opiekuńczo-wychowawczych;
- 5)dopuszcza się lokalizowanie budynków hoteli pracowniczych na potrzeby inwestora danej nieruchomości;
- 6)zakazy pkt. 4 nie dotyczą funkcji realizowanych w postaci pomieszczeń w ramach wiodącej funkcji terenu np. sale rekreacyjne, biblioteczne dla pracowników, przyzakładowe przychodnie i gabinety lekarskie;
- 7)w zakresie gospodarki odpadami dopuszcza się demontaż, segregowanie, przetwarzanie surowców wtórnych z zakresu odpadów opakowaniowych;
- 8)w zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych oraz instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi;
- 9)dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50%;
- 3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,5;
- 4)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości powyżej 20 %;
- 5)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącymi napowietrznymi sieciami elektroenergetycznymi 15 kV:
 - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV szerokości 15m, (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),
 - b) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - c) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0m od osi linii;
- 6)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącym rurociągiem przesyłowym produktów naftowych:
 - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa dla rurociągu szerokości 30m, (po 15m w poziomie, licząc od osi),
 - b) wewnątrz strefy bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji zabudowy, składowania, sadzenia drzew,
 - c) dopuszcza się jedynie przeprowadzanie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych,
 - d) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą rurociągu;
- 7)ograniczenia zawarte w pkt. 5 i 6 przestają obowiązywać po likwidacji danej sieci lub jej trwałym wyłączeniu z eksploatacji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1)maksymalna wysokość budynku w kalenicy - 18m;
- 2)dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych wysokość do 30m;
- 3)dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe;
- 4)dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych i połączeniach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połączenie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych);
- 5)w budynkach użyteczności publicznej (podpiwniczeniach lub odpowiednich pomieszczeniach parterów) obowiązuje realizacja pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zgruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1)ustala się możliwość wprowadzania wszystkich wymienionych rodzajów przeznaczenia pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości na jakiej będą prowadzone z zastosowaniem wszelkich środków technicznych i technologicznych, w tym kurtyn antyodorowych, filtrów, ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej itp.;
- 2)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3)wyklucza się instalacje nie gwarantujące dotrzymania dopuszczalnych emisji substancji;
- 4)zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych niedających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;
- 5)zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 6)ustala się strefę buforową o szerokości 100m od strony terenu 3U, w której zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń generujących uciążliwości do środowiska, a także miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, miejsc rozładunku;
- 7)terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną za wyjątkiem pkt. 8;
- 8)w strefie buforowej obowiązuje dotrzymanie reżimów jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
- 9)w paśmie szerokości 10m od strony terenu 3U obowiązuje wykonanie gęstych nasadzeń zieleni drzew i krzewów z gatunków liściastych i iglastych zimozielonych;
- 10)wyklucza się bezpośredni i pośredni zrzut do wód gruntowych wszelkich substancji toksycznych, które mogą wyrzucić szkodliwy wpływ na wodę gruntową lub które mogą utrzymywać się w środowisku i ulegać bioakumulacji;
- 11)dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;
- 12)w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
 - a) poddawanie ich procesom usuwania lub odzysku bez zagrożenia dla zdrowia ludzkiego oraz bez stosowania procesów lub metod, które mogą być szkodliwe dla środowiska, a szczególnie, aby nie powodować:
 - zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin i zwierząt,
 - uciążliwości powodowanych przez hałas lub odory,
 - szkodliwego oddziaływania na tereny upraw rolnych lub miejsca istniejącego bądź potencjalnego zamieszkania;
- 13)w strefie buforowej nakłada się obowiązek wprowadzania na czas budowy pełnych ogrodzeń od zachodniej strony nieruchomości.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1)nakazuje się ujednoczenie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej nieruchomości;
- 2)wyklucza się ogrodzenia pełne i z prefabrykatów betonowych,
- 3)dopuszcza się ogrodzenia pełne tylko w przypadkach uwarunkowanych technologicznie, także w przypadku wykorzystania jako ekranów;
- 4)wyklucza się reklamy o powierzchni ponad 50m² ;
- 5)wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi;

- 2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) kształtowanie dróg wewnętrznych o parametrach technicznych odpowiadających drogom publicznym klasy dojazdowej,
 - b) dla ciągów pieszych stosowanie nawierzchni niepyłących,
 - c) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów stosowanie nawierzchni utwardzonych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) dla produkcji, logistyki, składów, obsługi transportu, gospodarki odpadami – jedno stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) dla usług – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku.
8. Zasady uzbrojenia technicznego:
 - 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;
 - 2) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestoraми sieci;
 - 3) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
 - 4) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody podziemnej;
 - 5) dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi a także niezawodności technicznej i monitoringu;
 - 6) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych odbiorników ścieków:
 - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - c) dla ścieków z linii technologicznych nakazuje się zastosowanie koniecznych urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;
 - 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,
 - b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
 - a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,
 - b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,

c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;

10) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

- a) usuwanie lub odzysk,
- b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:

- a) zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,
- b) dla zrealizowanych stacji obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
- c) dla stacji kontenerowych lub budynkowych ustala konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg obsługujących - publicznych lub wewnętrznych;
- 2) dla wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązuje zapewnienie minimum 10m szerokości działki;
- 3) dla wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązuje zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej;
- 4) dla wydzielanych działek ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki równa 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 40m,
 - c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących;
- 5) przepisy nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 17. 1. Dla terenu IKS ustala się przeznaczenie - tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie obsługi komunikacji samochodowej ustala się możliwość lokalizacji stacji obsługi środków transportu, stacji diagnostycznych, stacji tankowania paliwami płynnymi, gazem, myjni;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) układu drogowego,
 - b) parkingów dla samochodów osobowych, ciężarowych, sprzętu zmechanizowanego,
 - c) uzbrojenia technicznego, także naziemnych urządzeń technicznych w postaci budynków, kontenerów technicznych.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,6;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości powyżej 5%;
- 5) obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącym rurociągiem przesyłowym produktów naftowych:
 - a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa dla rurociągu szerokości 30m, (po 15m w poziomie, licząc od osi),
 - b) wewnątrz strefy bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji zabudowy, składowania, sadzenia drzew,
 - c) dopuszcza się jedynie przeprowadzanie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych,
 - d) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą rurociągu,
 - e) ograniczenia przestają obowiązywać w przypadku likwidacji rurociągu lub trwałego wyłączenia z eksploatacji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków w kalenicy, która dotyczy też np. obiektów kontenerowych - 10m;
- 2) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:
 - a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
 - b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych).

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości z zastosowaniem wszelkich środków technicznych i technologicznych, w tym kurtyn antyodorowych, filtrów, ekranów akustycznych itp.;
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z zakazem wycięć egzemplarzy zdrowych, niekolidujących z zainwestowaniem;
- 3) terenu nie obejmuje się ochroną akustyczną i nie określa się dla niej dopuszczalnych poziomów hałasu.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednego zadania inwestycyjnego;
- 2) wyklucza się ogrodzenia pełne i z prefabrykatów betonowych,
- 3) dopuszcza się ogrodzenia pełne tylko w przypadkach uwarunkowanych technologicznie, także w przypadku wykorzystania jako ekranów.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi;
- 2) dla wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się stosowanie nawierzchni niepylących, a dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów stosowanie nawierzchni utwardzonych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - b) jedno stanowisko na samochód ciężarowy na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;

- 2) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci;
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej;
 - 4) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej z zachowaniem dopuszczalnych stężeń substancji,
 - b) w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;
 - 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,
 - 6) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:
 - a) stosowanie: paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,
 - b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,
 - c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:
 - a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne budynki,
 - b) dla zrealizowanych stacji obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
 - c) dla stacji kontenerowych lub budynkowych ustala konieczność budowy z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
 - 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej wyklucza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.
9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki 500m², minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 25m;
 - 2) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg obsługujących wydzielane działki.

3) przepisy dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 18. 1. Dla terenów IIT - 4IT ustala się przeznaczenie – tereny obsługi infrastruktury technicznej.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego także w postaci budynków, kontenerów technicznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie rysunkiem Planu;
- 3) wykluczenie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla nieruchomości minimum 5%;
- 7) włączenie do sieci uzbrojenia i do dróg na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci, zarządcami dróg;
- 8) tereny 2IT, 3IT kwalifikuje się pod względem akustycznym jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 9) terenów 4IT, 5IT nie obejmuje się ochroną akustyczną.

3. Zasady realizacji nowej zabudowy:

- 1) ustala się wysokość w kalenicy budynków, kontenerów technicznych - 5m,
- 2) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:
 - a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
 - b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100%.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.
5. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 50m² i szerokości frontu 5m;
- 2) boczne granice wydzielanych działek zachowujące obecne kąty nachylenia w stosunku do dróg obsługujących.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

§ 19. 1. Dla terenu IZ ustala się przeznaczenie – tereny zieleni, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – rekreacja, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się wprowadzanie tymczasowego zagospodarowania pod usługi gastronomii, handlu.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację altan, urządzeń wodnych typu fontanny, małej architektury itp.;
- 2) w zakresie rekreacji dopuszcza się budowę placów zabaw, urządzeń sportowych;
 - a) w zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się tylko uzbrojenie techniczne lokalizowane pod ziemią;
- 3) wyklucza się naziemne urządzenia obsługi uzbrojenia (np. stacje transformatorowe) oraz obsługę komunikacji samochodowej (np. parkingi);
- 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania ustala się:

- a) termin zabudowy do 120 dni,
 - b) możliwość lokalizacji kiosków gastronomicznych i ogródków gastronomicznych, kiosków handlowych;
- 5) włączenie do sieci uzbrojenia na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

3. Zasady zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) zakazuje się ogradzania terenu;
- 3) dopuszcza się ogrodzenia wewnętrzne uwarunkowane technologicznie, np. dla placów zabaw;
- 4) maksymalna wysokość kiosku 5m;
- 5) dowolnie kształtowane przekrycia dachowe z nakazem ujednoczenia w ramach całego terenu;
- 6) wskaźniki urbanistyczne w stosunku do powierzchni terenu ograniczonego liniami zabudowy:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy kioskami – do 100%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,0.

4. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 70%;
- 2) zakazuje się wprowadzania nawierzchni bitumicznych i z lanego betonu;
- 3) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jak przeznaczony na cele mieszkaniowo – usługowe.

6. Nie przewiduje się procedury scalania i podziału.

7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Wola Krzysztoporska

Ryszard Olejnik
Ryszard Olejnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/388/10
Rady Gminy Wola Krzysztoporska
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

[Załącznik1.jpg](#)

ZALĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XLIV/388/10
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA
z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola
Krzysztoporska

Na podstawie art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola Krzysztoporska.

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola Krzysztoporska nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39 ust. 1 pkt. 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 2. Brak uwag oznacza, że nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.



Przewodniczący
Rady Gminy
Ryszard Olejnik

ZALĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XLIV/388/10 RADY GMINY WOLA
KRZYSZTOPORSKA

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Wola Krzysztoporska, Siomki w Gminie Wola
Krzysztoporska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.



Przewodniczący
Rady Gminy
Ryszarda Olejnik