



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 listopada 2018 r.

Poz. 5818

UCHWAŁA NR LX/316/18 RADY GMINY CZERNIEWICE

z dnia 18 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w gminie Czerniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544), w związku z uchwałą Nr XXXII/155/16 Rady Gminy Czerniewice z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w gminie Czerniewice oraz zmieniającą ją uchwałą Nr XXXVIII/193/17 Rady Gminy Czerniewice z dnia 30 marca 2017 r., po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice zatwierdzonej uchwałą Nr LX/315/18 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 października 2018 r., Rada Gminy Czerniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach: Czerniewice, Turobów, Stanisławów Lipski i Chociw, zwaną dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje tereny położone w obrębach: Czerniewice, Turobów, Stanisławów Lipski i Chociw, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania wybranych terenów położonych w obrębach: Czerniewice, Turobów, Stanisławów Lipski i Chociw dla potrzeb:

- 1) przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania: usług publicznych, sportu wraz z niezbędnym zapleczem w obrębie Czerniewice – rejon ul. Mazowieckiej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej w obrębie Czerniewice – rejon ulic: Polnej, Osiedlowej i Szkolnej, zabu-

dowy zagrodowej w obrębach: Turobów, Stanisławów Lipski, zabudowy usługowo – produkcyjnej w obrębie Czerniewice przy ul. Południowej oraz w obrębie Chociw;

- 2) rozwoju funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w obrębie Czerniewice – rejon ul. Mazowieckiej oraz w obrębie Turobów, usługowo-produkcyjnej w obrębie Chociw, produkcji rolniczej w obrębie Turobów;
- 3) rozmieszczenia urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w formie farmy fotowoltaicznej i/lub paneli zlokalizowanych na dachach budynków oraz bezpośrednio na gruncie wraz z niezbędną infrastrukturą w obrębie Stanisławów Lipski i Chociw.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniewice;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na który składają się:
 - a) załącznik nr 1.1 – obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 3,
 - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 4 do 6,
 - c) załącznik nr 1.3 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 7 do 10,
 - d) załącznik nr 1.4 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 11 do 12 wraz z legendą rysunku planu;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku

urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;

- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **badaniach archeologicznych** - należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 16) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tej linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 17) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 21) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 22) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 23) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 24) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 25) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;
- 26) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 27) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 28) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000, są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B”;
- 7) strefa ochrony ekspozycji „E”;
- 8) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 11) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 12) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania oraz otoczenia:
 - a) dla terenów zainwestowanych częściowo określa się zasady i zakres ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) fragment obszaru położonego w obrębie Stanisławów Lipski położony jest w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnej i Środkowej Rawki”;
- 2) do czasu ustanowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszaru chronionego krajobrazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ze względu na ochronę wartości krajobrazowych, dla fragmentu obszaru położonego w obrębie Stanisławów Lipski i oznaczonego na rysunku planu numerem 10, obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem dopuszczonym szczegółowymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 3) dla poszczególnych terenów objętych planem ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:

- a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy,
- b) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **15 U-P**;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych symbolem U-P, terenu urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą oznaczonego symbolem EF, terenów zabudowy produkcji zwierzęcej oznaczonych symbolem RPZ, terenu oznaczonego symbolem W, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Kozłowski-Tomaszów obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 9) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) na obszarze objętym planem nie występują: obszary i tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 12) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3 i 4.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani dobra kultury współczesnej;
- 2) ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B”, obejmującą fragment historycznego układu rozplanowania wsi Czerniewice,

- b) strefę ochrony ekspozycji „E” obejmującą fragment obszaru wokół zabytkowego zespołu kościoła parafialnego oraz parku dworskiego w Czerniewicach,
 - c) obserwacji archeologicznej „OW” obejmującej znaczące skupiska istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w ramach fragmentu obszaru położonego w obrębie Czerniewice;
- 3) w strefie ograniczonej ochrony układu przestrzennego „B” ustala się:
- a) ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej: układ komunikacyjny, charakter, skala i forma zabudowy, zasady historycznego podziału parcelacyjnego,
 - b) obowiązek dążenia do koncentracji zabudowy z uwzględnieniem nawiązania do wykształconych linii zabudowy;
- 4) w strefie ochrony ekspozycji „E” ochronie podlegają: ekspozycja zabytkowego zespołu kościoła parafialnego oraz walory przyrodniczo - krajobrazowe parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) dla stref, o których mowa w § 8 pkt 2 lit. a, b ustala się:
- a) wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję),
 - b) stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznym nachyleniu połaci z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych, których ilość i wielkość nie będą dominować w stosunku do zasadniczych połaci dachu,
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - d) zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - e) nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy;
- 6) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia robót ziemnych oraz w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1US, 2Up, 3MN i 4U** stanowią fragment centrum wsi Czerniewice uznanego w studium za obszar przestrzeni publicznej;
- 2) tereny publicznie dostępne stanowią tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowią tereny oznaczone symbolami: **1US, 2Up, 23W** oraz tereny, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1, 2, 3 formułuje się w § 8 oraz w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzania scalenia nieruchomości i jej ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15U-P, 24EF, 29U-P, 30U-P, 31U-P, 32U-P**;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f;
- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez układ drogowy, w tym:
 - a) drogi serwisowe dostosowane parametrami technicznymi do obsługi prognozowanego ruchu - docelowo drogi gminne, prowadzone wzdłuż drogi ekspresowej S8 oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-S,
 - b) drogę główną (G) DW 726 relacji: Rawa Mazowiecka – Opoczno, drogę zbiorczą (Z) DP 4304E relacji: Żelechlinek – Stanisławów Studziński – Czerniewice (przejście przez Czerniewice) – wchodzące w skład podstawowego układu drogowego gminy,
 - c) drogi lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, drogi dojazdowe (D), ciąg pieszo-jezdny (Y), drogi wewnętrzne (KDW) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - d) drogi wewnętrzne wydzielone w ramach terenów oznaczonych symbolem U-P;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności: drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo – jezdny (Y), drogami wewnętrznymi (KDW), drogami serwisowymi docelowo drogami gminnymi, prowadzonymi wzdłuż drogi ekspresowej S8, a także w drugiej kolejności drogą zbiorczą (Z), drogą główną zgodnie z ustaleniami w pkt 4, wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów i działek z drogi ekspresowej S8;
- 4) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi DW 726:
 - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,

- b) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
- 5) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe, przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego w zakresie agroturystyki – dodatkowe 1 stanowisko na każdy pokój usług agroturystycznych,
 - b) dla obiektów biurowych – 25 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 stanowiska na lokal,
 - c) dla obiektów usługowych, w tym handlowych – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 stanowiska na lokal,
 - d) dla obiektów sportowych, rekreacji i wypoczynku – 15 stanowisk na 100 miejsc użytkowych,
 - e) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 7) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych obowiązuje z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz poprzez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ujęć własnych wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, z wyłączeniem terenów położonych poza zasięgiem tego systemu, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z ustaleniami w lit. b, c,
 - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
 - c) dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnym układzie sieciowym,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieuwjętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz ewentualnie budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla niej działki, o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - f) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - g) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,

- b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach, lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego,
- b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprawdzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych wyłącznie na terenach oznaczonym symbolem U-P,
- c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych symbolem U-P nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
- zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
- b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, z wykluczeniem terenów oznaczonych symbolem ZL.
- § 16. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
- 1) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
 - 4) zabudowa usług publicznych oznaczona symbolem **Up**;
 - 5) zabudowa usług oznaczona symbolem **U**;
 - 6) zabudowa usług sportu oznaczona symbolem **US**;
 - 7) zabudowa usługowo-produkcyjna oznaczona symbolem **U-P**;
 - 8) urządzenia elektroenergetyczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą oznaczone symbolem **EF**;
 - 9) zabudowa produkcji zwierzęcej oznaczona symbolem **RPZ**;
 - 10) urządzenia gospodarki wodnej – ujęcie wody oznaczone symbolem **W**;
 - 11) lasy oznaczone symbolem **ZL**;

- 12) uprawy rolne oznaczone symbolem **R**;
- 13) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 14) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz Rozdziale 4 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16RM, 18RM, 21RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 30° - 45° , z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej na działce lub na sąsiednich działkach bezpośrednio przylegających,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy ustalone w pkt 5 lit. od a do e,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolnostojącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 lit. h,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci – 25° - 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m^2 , na 2 stanowiska postojowe – 35 m^2 , budynku gospodarczego – 40 m^2), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa w formie wolno stojącej zabudowy pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:
 - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 5° - 40° ,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolno stojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych – 0° - 20° .

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21RM**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia: dla fragmentu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN**, **5MN**, **10MN**, **11MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 5MN** - ze względu na występujące uwarunkowania - pojedyncze nieruchomości - nie ustala się, **10MN** - 1200 m², **11MN** - 900 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **3MN, 5MN** - nie ustala się, **10MN, 11MN** - 20,0 m,
- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 5MN** - nie ustala się, **10MN, 11MN** - 80°-90°,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - 30° - 45°,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednolitych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolno stojącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 lit. i, dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. h,
- h) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

- i) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci – 25°- 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług – 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych – 0°- 20°,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej, 30 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 dla zabudowy wolnostojącej, 0,6 dla zabudowy bliźniaczej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - f) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 5,
 - g) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, 5;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN, 10MN, 11MN** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - f) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 13MN/U, 14MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt 1 lit. a,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** – 1000 m², **8MN/U, 13MN/U, 14MN/U** – 1500 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami: **6MN/U, 7MN/U** – 20,0 m, **8MN/U, 13MN/U, 14MN/U** – 25,0 m,
- kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN/U, 7MN/U, 13MN/U, 14MN/U** – 80°-90°, **8MN/U** – taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
- c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
- d) dopuszcza się funkcję usługową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego lub w formie obiektów wolnostojących,
- e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 35° - 40°,
- f) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),

- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- i) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie jako wbudowanych w bryłę budynku lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, usługowego, usługowo-mieszkalnego, bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci – 25-40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych – 0° - 20°,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN/U**, **7MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U** ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) ze względu na położenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN/U** oraz fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN/U** w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN/U** ustala się:
 - a) przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - f) ze względu na położenie terenu w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi publiczne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi komercyjne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) parkingi, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5, w tym dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych dla obsługi zagospodarowania sportowo – rekreacyjnego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**,
- f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- h) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 5,
- i) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, 5,
- j) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- d) dla zabudowy wymienionej w ust. 1 pkt 1 lit. c obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,
- e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U, 9U, 22U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zieleni, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncze nieruchomości – nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- e) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 5,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, 5,
- g) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f,
- h) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,35,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- e) dopuszcza się łączne zagospodarowanie, w tym obsługę komunikacyjną, w ramach jednej nieruchomości, tj. razem z sąsiednimi działkami nr ew. 140/4, 141/7 położonymi poza obszarem objętym planem,
- f) zachowuje się istniejącą stację bazową telefonii komórkowej wraz z masztem nadawczo-odbiorczym, której lokalizację wskazano na rysunku planu,
- g) ze względu na położenie terenu w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6,
- h) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22U** ustala się:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. siłownia zewnętrzna), placu zabaw, świetlicy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- f) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej układu rozplanowania „B” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 5,

- g) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochrony widokowej (ekspozycji) „E” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, 5,
- h) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f,
- i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym boiska treningowe, bieżnie itp., jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zaplecze gospodarczo - sanitarne: szatnie, magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość - nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się zagospodarowanie w formie ośrodka sportowo – rekreacyjnego z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, wymiany zagospodarowania,
- b) dopuszcza się lokalizację dodatkowych elementów zagospodarowania wzbogacających program funkcjonalno - użytkowy,
- c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wzajemne powiązania funkcjonalno - przestrzenne z zagospodarowaniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up**,
- d) w ramach terenu obowiązuje ujednolicenie elementów małej architektury, oświetlenia itp.,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem terenowych urządzeń np. boisk),
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,
- i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5 oraz § 20 pkt 3 lit. e,
- j) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- l) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 3, 5,
- m) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 4, 5,
- n) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f,
- o) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) dla zabudowy wymienionej w pkt 1 lit. b obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
- kąt pochylenia połaci dachowych – 0° - 30°,

b) dla kolorystyki elewacji budynków i dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15U-P, 29U-P, 30U-P, 31U-P, 32U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę usługową, w tym usługi rzemiosła, handlu, zabudowę produkcyjną, magazyny, składy, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne, inne (np. obiekty obsługi wjazdów, ochrony) związane z podstawowym przeznaczeniem terenu ustalonym w lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej) – 40 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90° lub taki sam drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. d ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w § 13 pkt 1,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
- c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo – jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi lokalnymi lub dojazdowymi lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
- d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,

- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - f) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
 - g) tereny nie są normowane akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów, składów, zabudowy administracyjnej i socjalnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych tj. wentylatory, czerpnie powietrza itp.), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszyny, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się zwiększenie wysokości o 20%,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
 - c) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych obowiązuje maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - d) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°,
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 4,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - g) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,
 - i) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.
2. Dla terenów wyszczególnionych poniżej, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15U-P**:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych, tj. wentylatory, czerpnie powietrza itp.), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się zwiększenie wysokości o 20%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **29U-P, 30U-P, 31U-P, 32U-P**:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych tj. wentylatory, czerpnie powietrza itp.), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się zwiększenie wysokości o 20%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- d) zabudowę towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w pkt 1 lit. c, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) uprawy rolne, zielen naturalną - nieurządzoną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość - nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu w formie farmy fotowoltaicznej stanowiącej zespół lub zespoły ogniw fotowoltaicznych,
- b) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej) w ramach nieruchomości, tj. łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **25R**,
- c) dla urządzeń fotowoltaicznych ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w § 13 pkt 1,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- h) w ramach terenu obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych w ilości minimum 1 stanowisko,
- i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- k) teren nie podlega ochronie akustycznej;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
- b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
- c) dla zabudowy towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, stacji transformatorowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych – 0° - 30°.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17RPZ**, **19RPZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcji zwierzęcej, obsługi rolnictwa, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncze nieruchomości - nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie specjalistycznego gospodarstwa hodowlanego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - f) maksymalna obsada zwierząt hodowlanych w gospodarstwie poniżej 210 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
 - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19RPZ** lub jego części dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej) w ramach nieruchomości, które tworzą fragmenty działek wchodzące w skład tego terenu oraz fragmenty działek wchodzące w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18RM**,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
 - i) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - k) tereny nie są normowane akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla budynków inwentarskich i budynków gospodarczych, urządzeń związanych z ich obsługą obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, z wyłączeniem urządzeń towarzyszących takich jak: silosy, kominy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 20,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,

c) dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,

d) dla dachów i elewacji obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23W** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) parkingi, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość - nie określa się;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zachowuje się istniejące komunalne ujęcie wody z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, wymiany,
- b) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania,
- c) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) teren nie jest normowany akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość – 7,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 20°.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26ZL, 27ZL, 28ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- c) tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12R, 20R, 25R** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem w ust. 2 pkt 2, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 1000 m²,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - g) dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej, pozostałe niezabudowane części nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 3 lit. b,
 - b) dla zabudowy zagrodowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 30°- 40°,
 - c) dla zabudowy gospodarczej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 40°,
 - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej,
 - e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych.
2. Dla terenów wyszczególnionych poniżej, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 1, ustala się:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12R** ustala się:
- a) ze względu na położenie terenu w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6,
 - b) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. f;

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20R** ustala się: zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie upraw;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25R** ustala się:
 - a) usługi agroturystyczne, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - b) dla przeznaczenia ustalonego w lit. a obowiązują:
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 30°- 45°,
 - c) sytuowanie zabudowy względem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27ZL, 28ZL musi uwzględnić przepisy bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (obsługa komunikacyjna, sieci infrastruktury technicznej) w ramach nieruchomości tj. łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **24EF**.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami:

- 1) KD-S – droga ekspresowa;
- 2) KD-G – droga główna;
- 3) KD-L – droga zbiorcza;
- 4) KD-D – droga dojazdowa;
- 5) KDY – ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych dróg.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno – przestrzenne:

- 1) dla drogi ekspresowej S8 relacji: Warszawa – Wrocław oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1KD-S** i **2KD-S** ustala się drogi serwisowe usytuowane w liniach rozgraniczających drogi S8;
- 2) dla drogi wojewódzkiej DW 726 relacji: Rawa Mazowiecka – Opoczno – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-G** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0 m;
- 3) dla drogi gminnej DG 116110E – ul. Szkolnej – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-L** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 4) dla drogi gminnej DG 116111E – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD-L** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 5) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD-D** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) zakończenie placem manewrowym;
- 6) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD-D** ustala się: fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m;
- 7) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KD-D** ustala się północną linię rozgraniczającą w odległości 7,5 m od południowej granicy dz. nr ew. 506 – granicy obszaru objętego planem;

- 8) dla drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KD-D** ustala się:
- a) południową linię rozgraniczającą w zmiennej odległości od 7,7 m do 15,4 m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) zakończenie placem manewrowym;
- 9) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDY** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
4. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolem **KDW**, dla których ustala się:
- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** – ul. Polna ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
 - 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** – ul. Osiedlowa ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) zakończenie placem manewrowym,
 - c) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości 2,0 m od granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) RM – 5%,
 - b) MN – 10%,
 - c) MN/U – 10%,
 - d) U – 10%,
 - e) U-P – 30%,
 - f) EF – 10%,
 - g) RPZ – 5%;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Up, US, W, ZL, R, KD i KDW nie określa się stawki procentowej.

§ 31. Tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniewice zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/101/04 Rady Gminy Czerniewice z dnia 20 kwietnia 2004 r. dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: UA, US, UP, MR/MN, R, TDW, ZN, WZ, ZL, DZL położonych w granicach określonych w § 2.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerniewice.

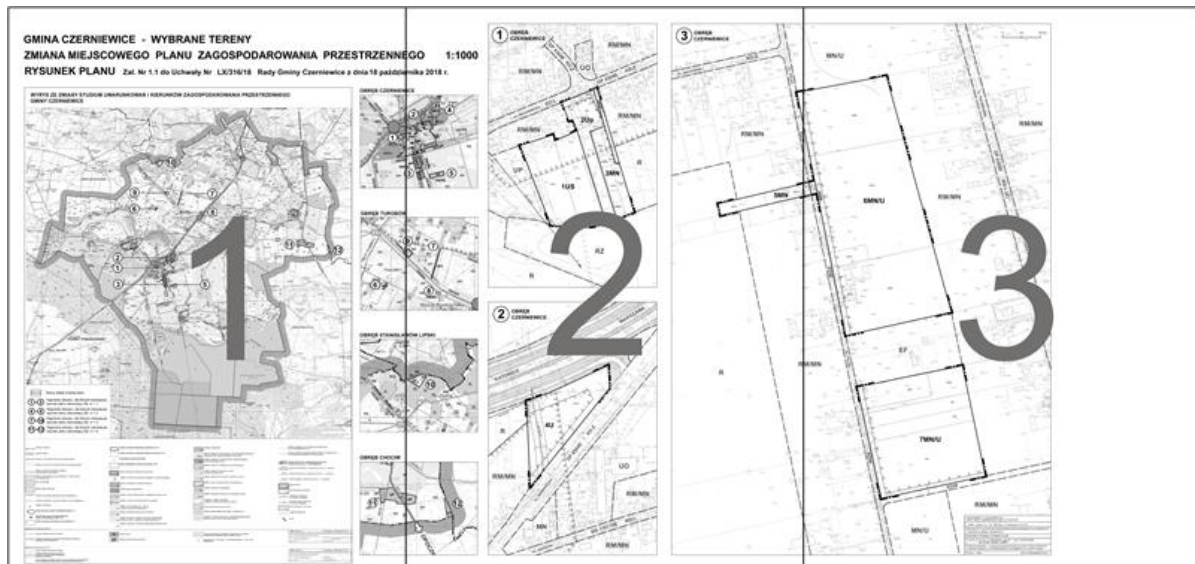
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Czerniewice

Wiesława Koczywąs

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/316/18
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 18 października 2018 r.

**Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Czerniewice**

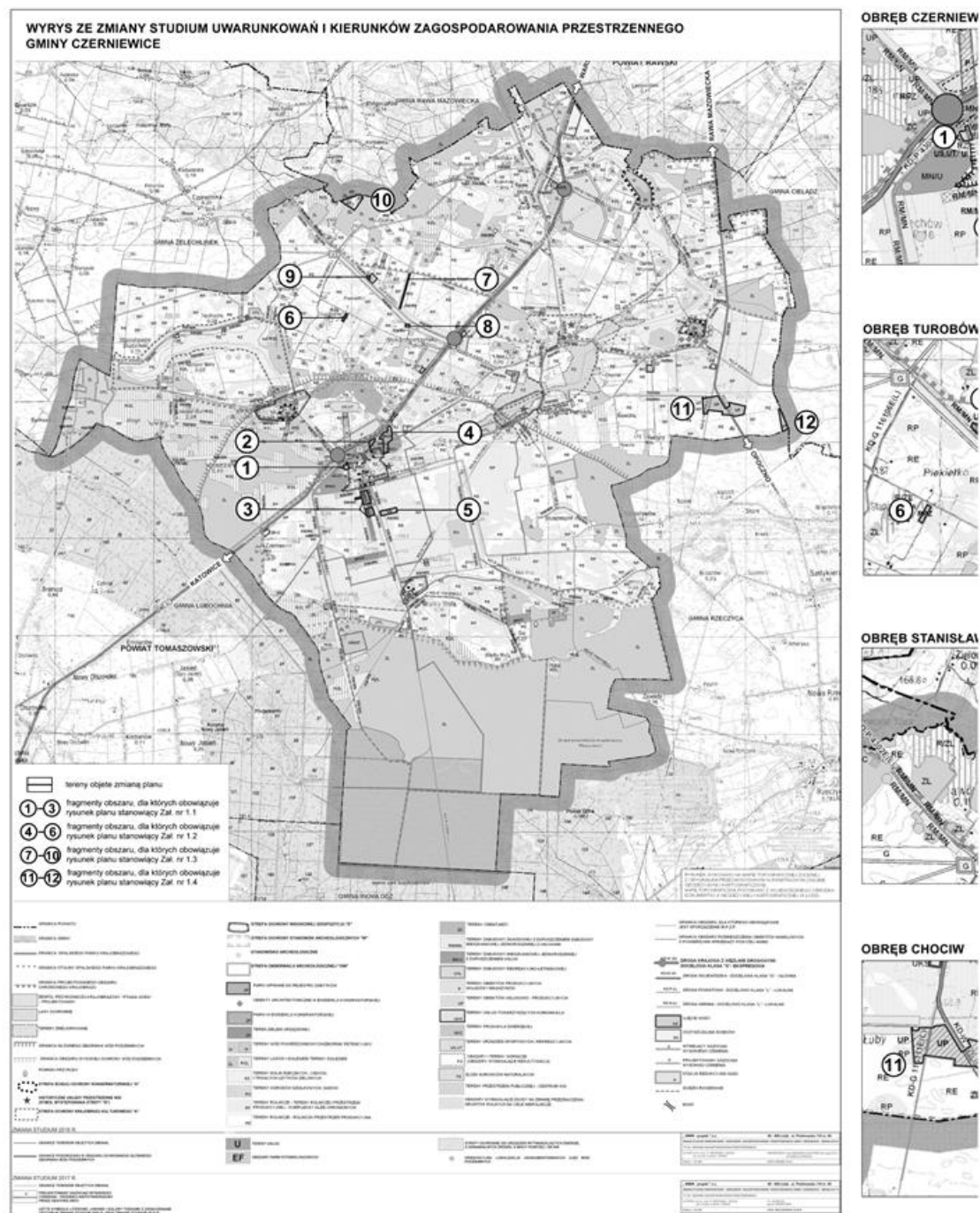


Załącznik nr 1.1 – obejmujący wryś ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 3

GMINA CZERNIEWICE - WYBRANE TERENY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE

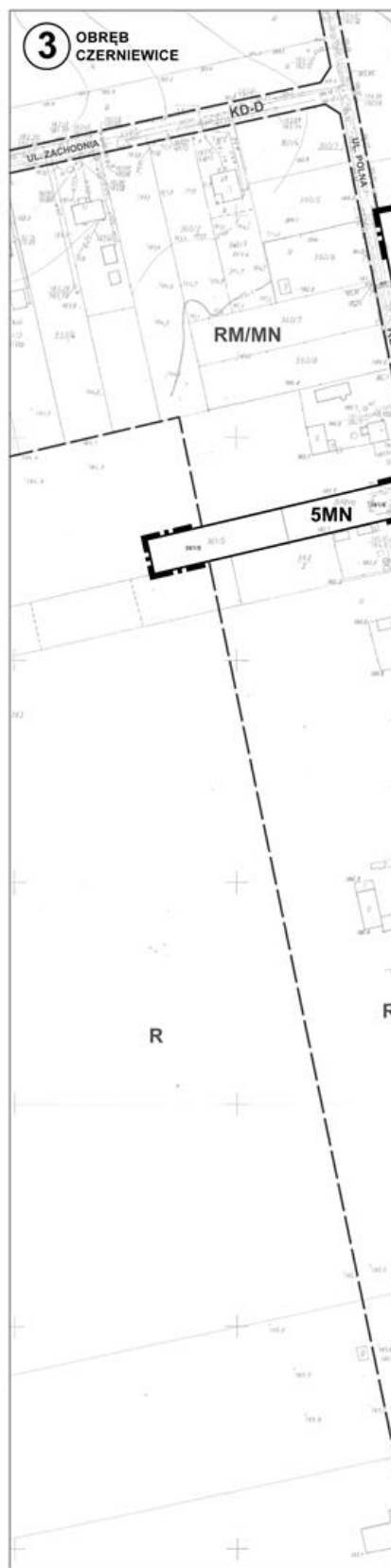
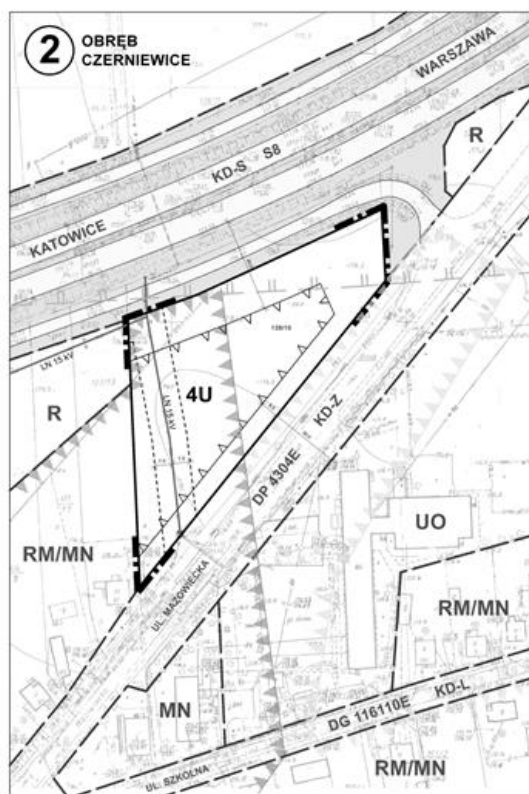
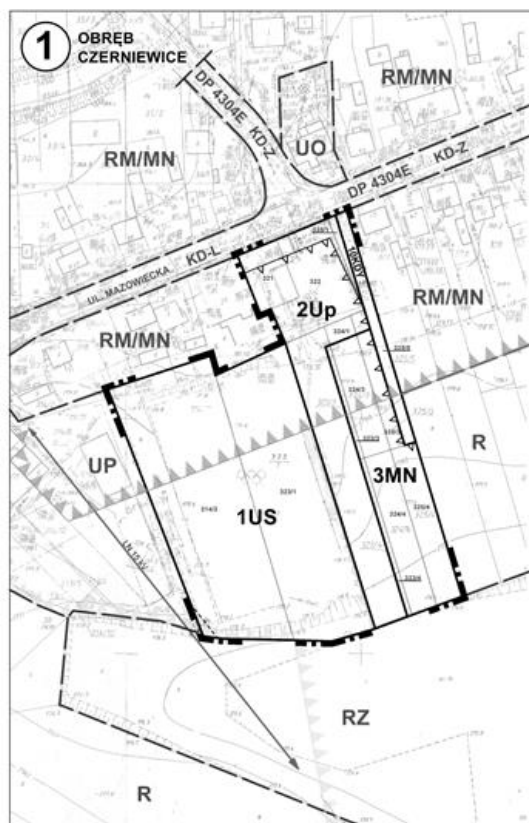
RYSUNEK PLANU Zał. Nr 1.1 do Uchwały Nr LX/316/18 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 października 2018 r.



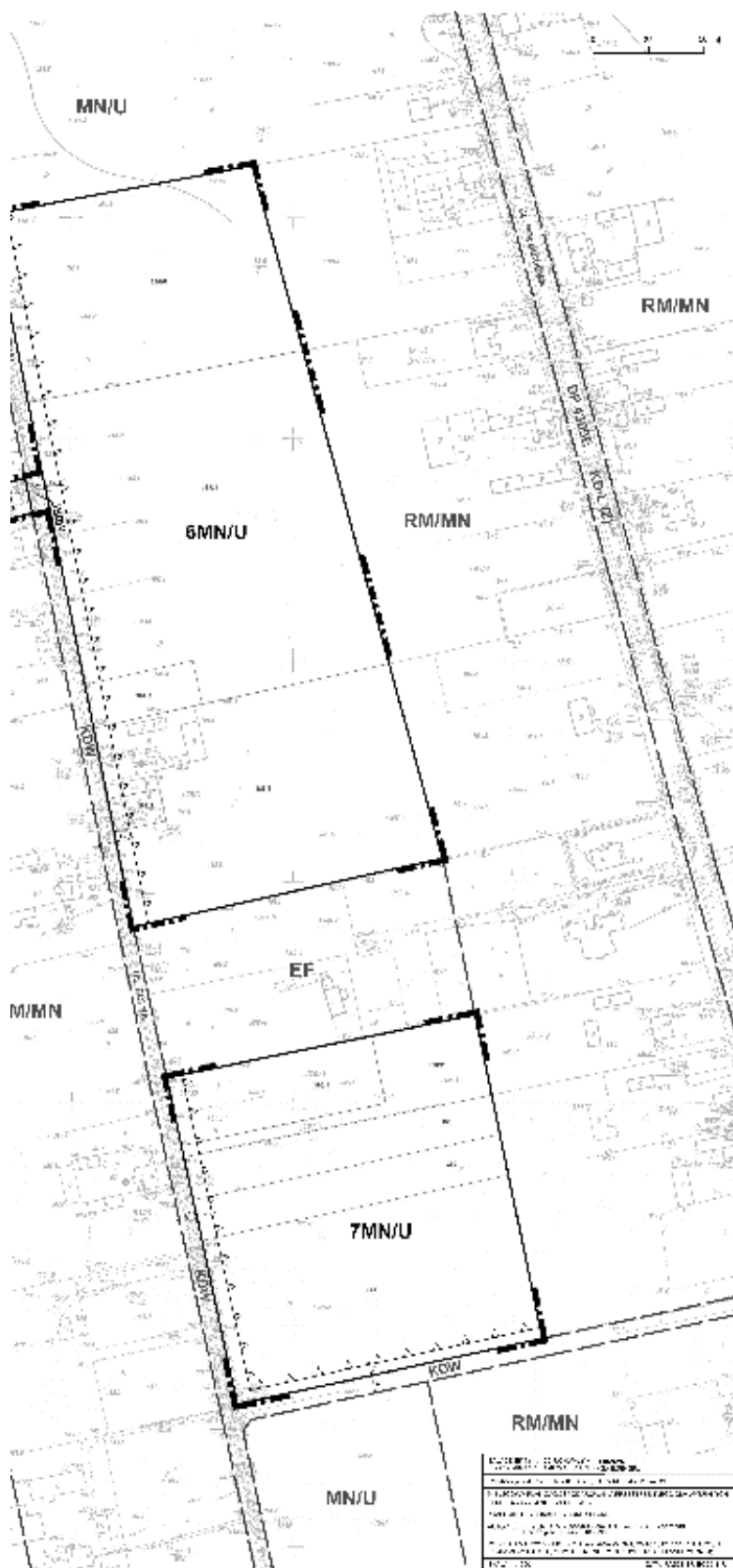
Rysunek planu - załącznik nr 1.1 - fragment 1

EGO 1:1000

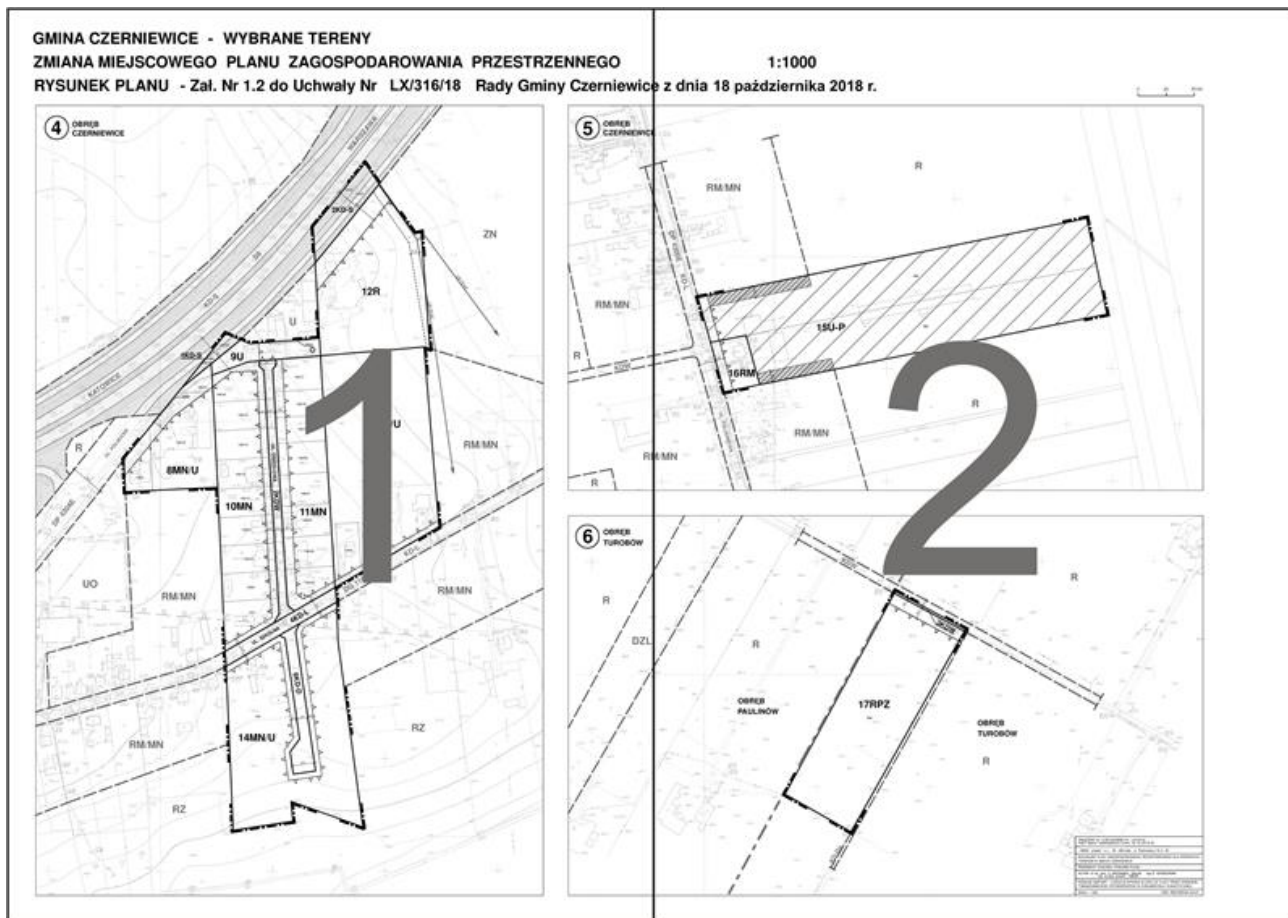
ICE



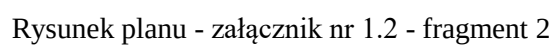
Rysunek planu - załącznik nr 1.1 - fragment 2

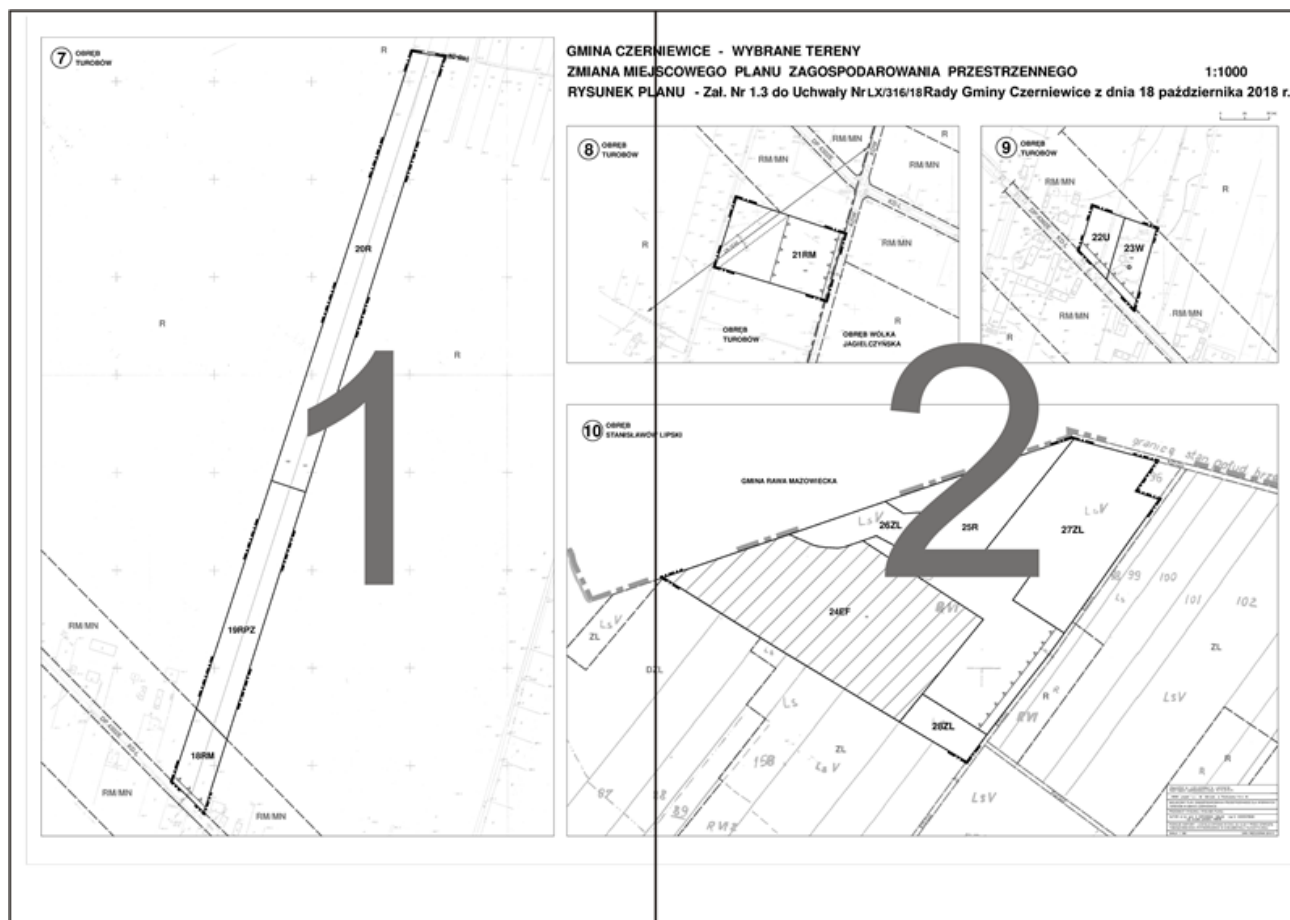


Rysunek planu - załącznik nr 1.1 - fragment 3

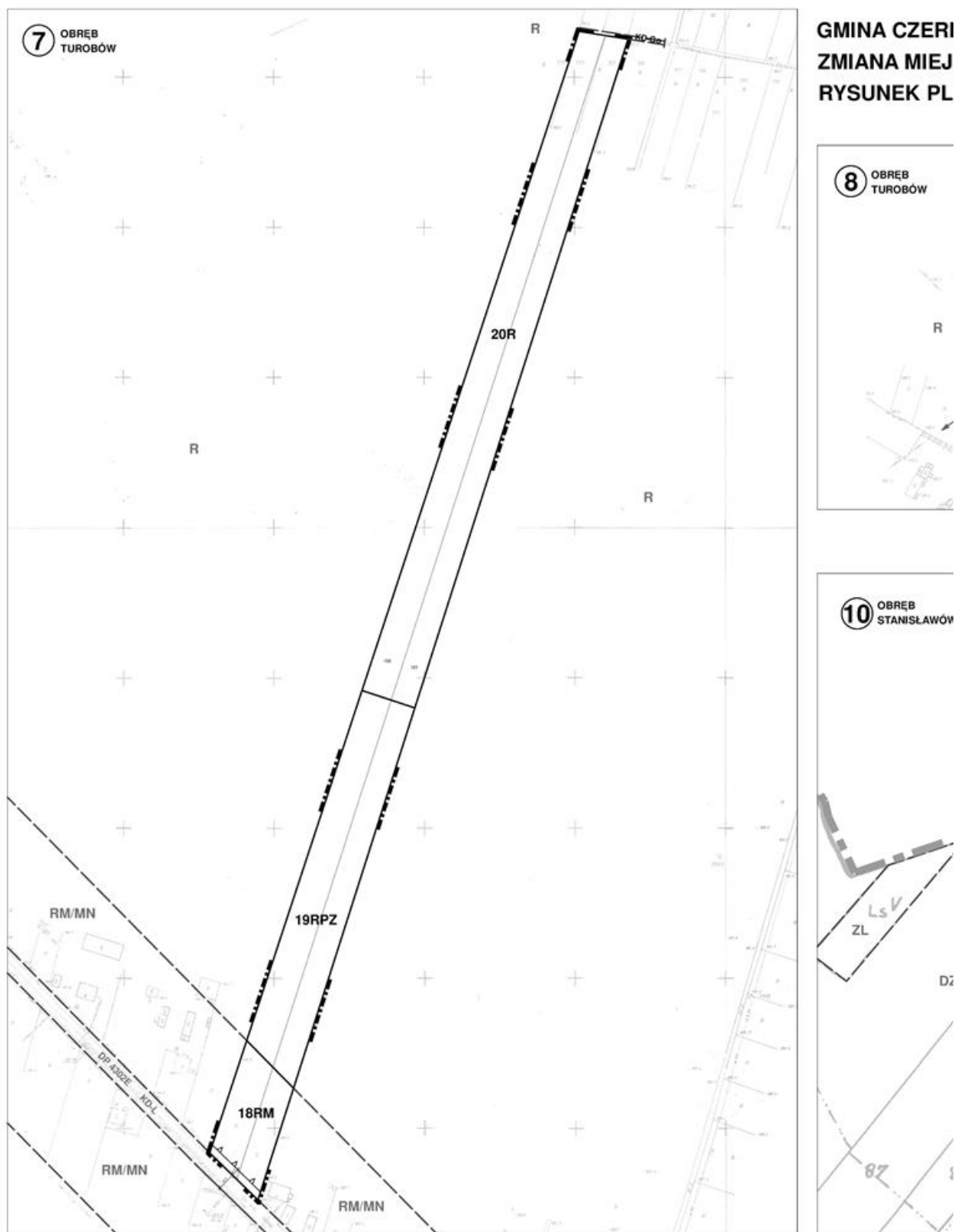


Załącznik nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 4 do 6

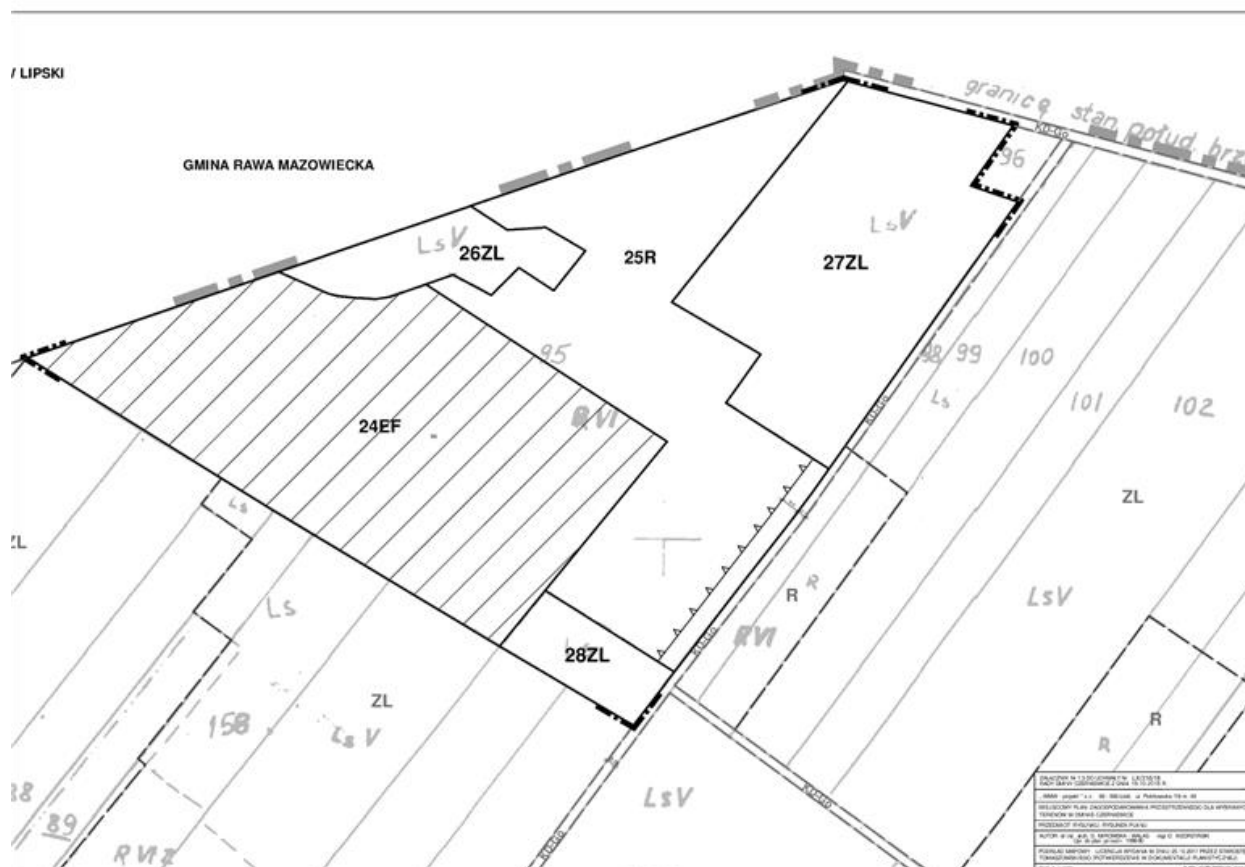
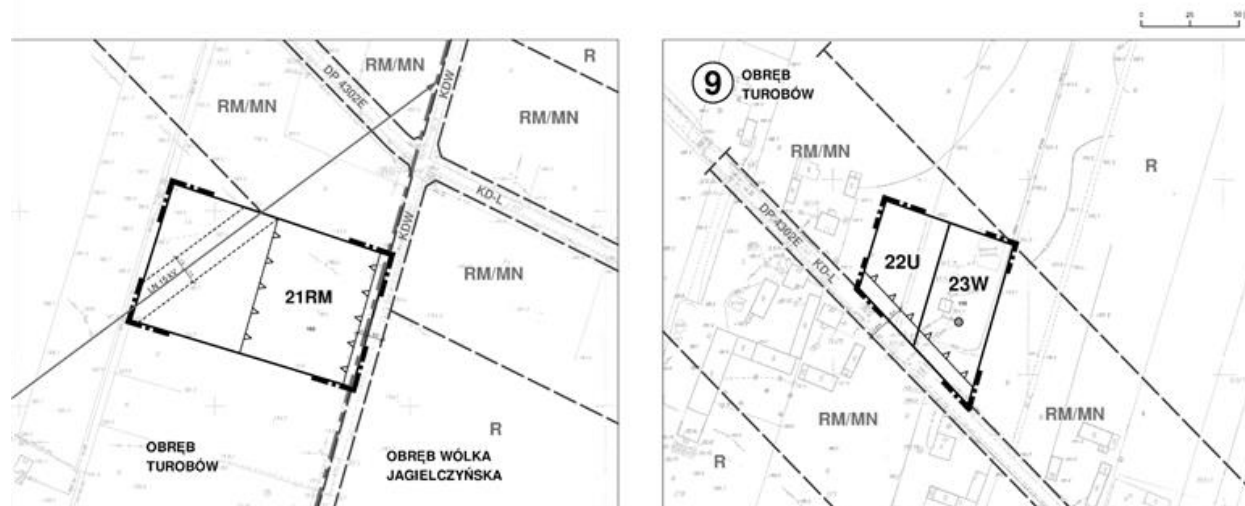




Załącznik nr 1.3 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 7 do 10



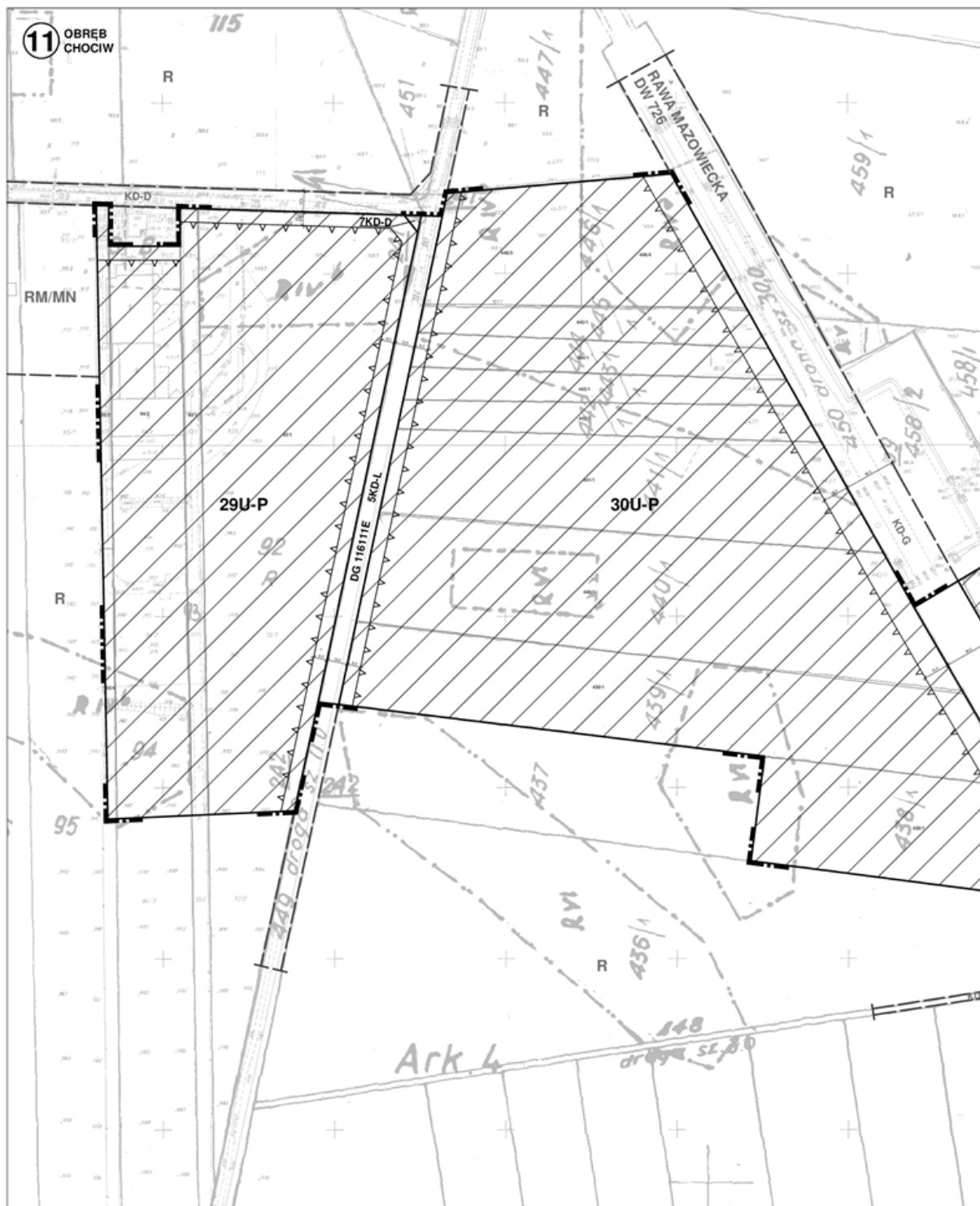
Rysunek planu - załącznik nr 1.3 - fragment 1

WIEWICE - WYBRANE TERENY**SCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO****1:1000****ANU - Zał. Nr 1.3 do Uchwały Nr LX/316/18 Rady Gminy Czerniewice z dnia 18 października 2018 r.**

Rysunek planu - załącznik nr 1.3 - fragment 2

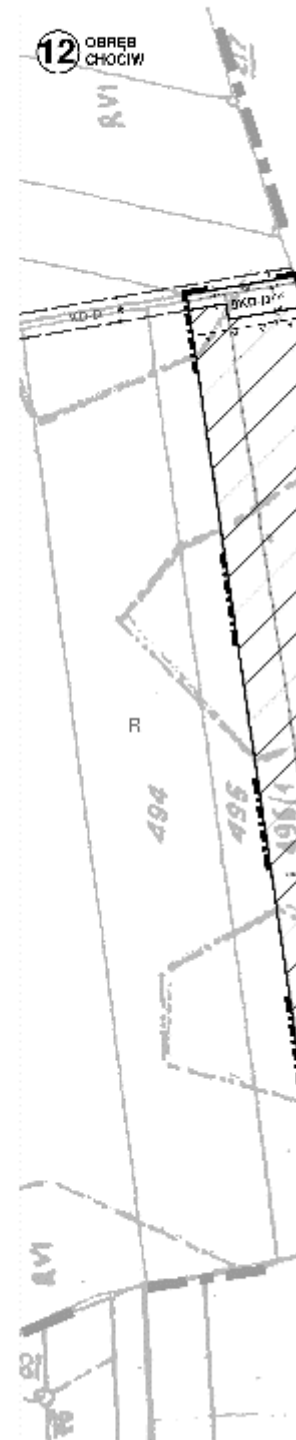
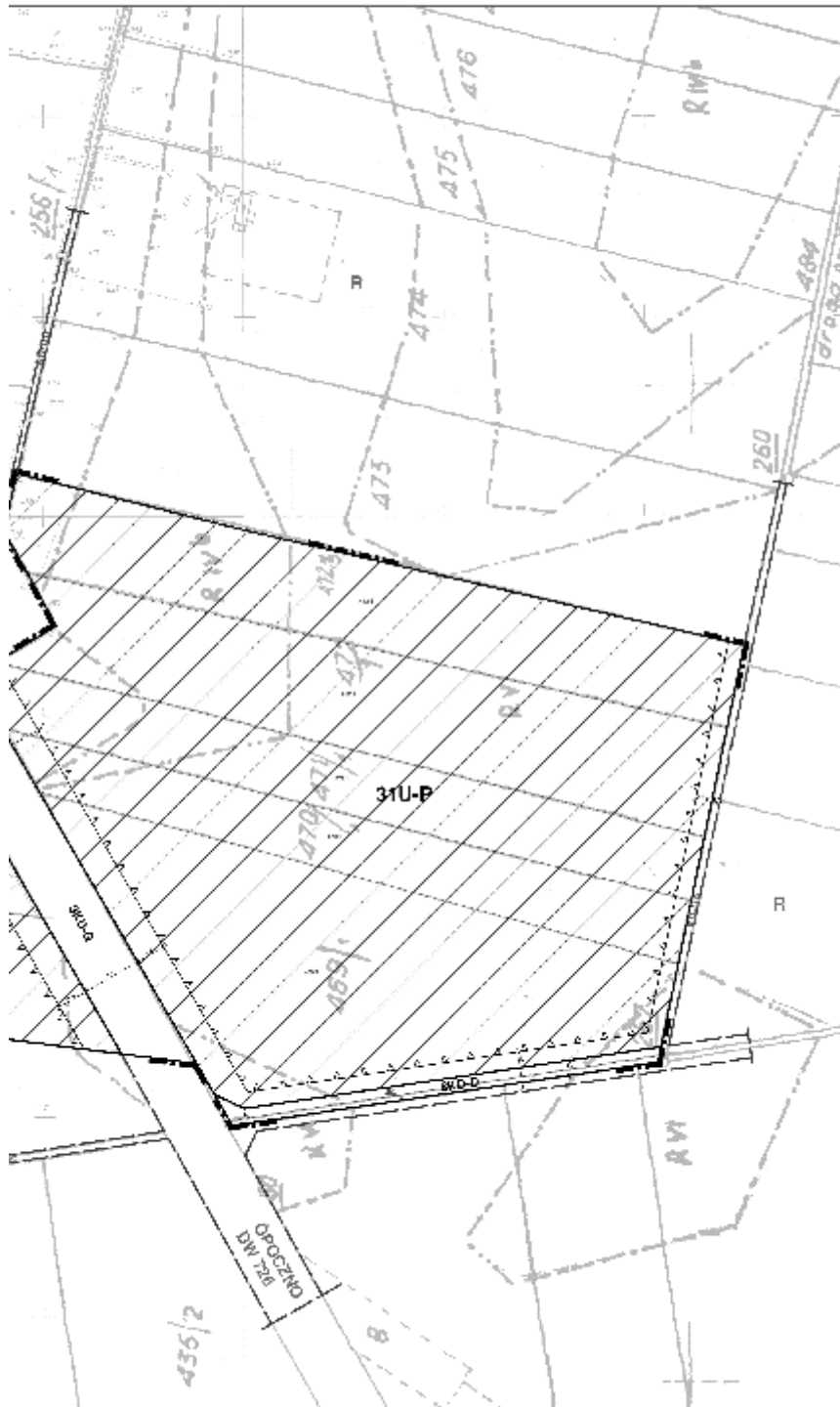


Załącznik nr 1.4 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejno od 11 do 12 wraz z legendą rysunku planu

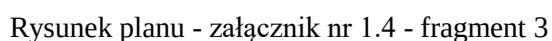
GMINA CZERNIEWICE - WYBRANE TERENY**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO****RYSunek PLANU - Zał. Nr 1.4 do Uchwały Nr LX/316/18 Rady Gminy Czerniewice z**

Rysunek planu - załącznik nr 1.4 - fragment 1

1:1000
dnia 18 października 2018 r.

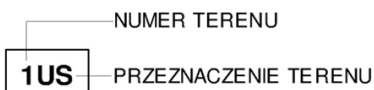


Rysunek planu - załącznik nr 1.4 - fragment 2



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA**OZNACZENIE TERENÓW****PRZEZNACZENIE TERENÓW****TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

ZABUDOWA ZAGRODOWA

ZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNAZABUDOWA MIESZKANIOWA
JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM
ZABUDOWY USŁUGOWEJ**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ**

ZABUDOWA USŁUG PUBLICZNYCH



ZABUDOWA USŁUGOWA



ZABUDOWA USŁUG SPORTU



ZABUDOWA USŁUGOWO-PRODUKCYJNA

URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH
ŹRÓDEŁ ENERGII - FARMA FOTOWOLTAICZNA
WRAZ Z NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ

ZABUDOWA PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ

TERENY KOMUNIKACJI

DROGI I CIĄGI PUBLICZNE



DROGI WEWNĘTRZNE

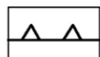
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJURZĄDZENIA GOSPODARKI WODNEJ
- UJĘCIE WODY**TERENY LEŚNE I UŻYTKOWANE ROLNICZO**

LAS



UPRAWY ROLNE

Rysunek planu - legenda planu - fragment 1

ZABUDOWA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWESTREFA OGRANICZONEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ - OCHRONY UKŁADU
PRZESTRZENNEGO "B"

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"

STREFA OBSERWACJI
ARCHEOLOGICZNEJ "OW"**ZIELEŃ**

STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

KOMUNIKACJA

KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH

S - DROGA EKSPRESOWA

G - DROGA GŁÓWNA

L - DROGA LOKALNA

D - DROGA DOJAZDOWA

Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY

INNESTREFA OCHRONNA ZWIĄZANA
Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE,
ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENUSTREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH
NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGE-
-TYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

Rysunek planu - legenda planu - fragment 2

OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICE I NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH

	ZABUDOWA ZAGRODOWA I MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY
	FARMY FOTOWOLTAICZNE
	LASY
	DOLESIENIA
	UŻYTKI ROLNE
	TERENY DOLIN RZECZNYCH, CIEKÓW I TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH

KOMUNIKACJA

	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH S - DROGA EKSPRESOWA G - DROGA GŁÓWNA L - DROGA LOKALNA D - DROGA DOJAZDOWA Go - DOJAZDY GOSPODARCZE
---	---

	DROGI WEWNĘTRZNE
---	------------------

	PAS DROGI EKSPRESOWEJ
---	-----------------------

	JEZDNI DROGI EKSPRESOWEJ
---	--------------------------

INNE

	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
---	--

	TRAFOSTACJA SŁUPOWA
---	---------------------

	MASZT I STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
---	---

	KOMUNALNE UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ
---	-------------------------------------

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/316/18
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 18 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego
wglądu**

[illegible]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/316/18
Rady Gminy Czerniewice
z dnia 18 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerniewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, 1496), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze gminy Czerniewice.

Z ww. prognozy wynika, że w związku z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu w zakresie infrastruktury technicznej gmina może ponieść koszty związane z wykupem gruntów pod budowę od podstaw drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD-D, wykupem gruntów pod poszerzenie istniejących dróg (nieutwardzonych, obecnie stanowiących dojazdy do pól) oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KD-D, 9KD-D do szerokości normatywnych ustalonych dla dróg o klasie dojazdowej, realizacją nawierzchni ww. dróg dojazdowych oraz z realizacją najważniejszych gminnych sieci infrastrukturalnych - tereny objęte planem położone są w zasięgu gminnej sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej, docelowo zaś mogą zostać podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.