

**UCHWAŁA NR XXII/164/2020
RADY GMINY WIERZCHLAS**

z dnia 25 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu ewidencyjnego Toporów, gmina Wierzchlas**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku z uchwałą Nr XXIX/196/2017 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Toporów, gmina Wierzchlas oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/221/2014 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 28 lipca 2014 r., Rada Gminy Wierzchlas uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Toporów, gmina Wierzchlas zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000 składającego się z trzech arkuszy, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

3. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XXIX/196/2017 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Toporów, gmina Wierzchlas.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych,

- ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
 - 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
 - 8) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°;
 - 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzeniach infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalnej;
 - 4) przeznaczenie terenów.

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

4. Na rysunku planu w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 3, oznaczono:
- 1) granice obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% (raz na 500 lat);
 - 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 3) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - 4) granice obszaru Natura 2000;
 - 5) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 – Zbiornika Częstochowa (E);
 - 6) położenie obszaru w Załącząmskim Parku Krajobrazowym;
 - 7) granicę strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów;
 - 8) granicę strefy ochrony krajobrazu kulturowego.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN–14MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **1MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone symbolami **1MNR–5MNR**;
- 4) lasy, oznaczone symbolami **1ZL–4ZL**;
- 5) tereny zalesień, oznaczone symbolami **1RZL i 2RZL**;

- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolami **1KDW**.

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

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

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

5. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wymogi w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki budynków:
 - a) ścian budynków:
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych szkliwionych, szkła refleksyjnego, blach trapezowych lub blach falistych,
 - dopuszcza się stosowanie okładzin z naturalnego kamienia wapiennego w nawiązaniu do tradycyjnych form zabudowy w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
 - nakazuje się stosowanie jasnych, pastelowych kolorów na powierzchni ścian – obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się zastosowanie kolorów ciemniejszych i bardziej jaskrawych na powierzchni ścian nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji; wymogu tynku nie stosuje się do elewacji wykonanych z niebarwionej cegły, okładzin z drewna w jego naturalnym kolorze oraz naturalnego kamienia wapiennego,
 - b) pokrycia dachów spadzistych w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) formy ochrony przyrody obejmują obszar w zakresie określonym w §10 pkt 1; w ich granicach obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 5) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) obszar, z wyjątkiem terenów 1KDL i 1MNU, znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 „Zbiornika Częstochowa (E)”, zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez lokalizację na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MNR wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
 - a) nakaz zachowania rozplanowania ulic,
 - b) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiadające historycznym liniom zabudowy w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów,
 - nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości nie większej niż 10,0 m od wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych, z zastrzeżeniem §9 pkt 5-7, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - na terenach 5MN, 7MN, 2MNR–4MNR od ul. Szkolnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - na terenach 9MN, 11MN, 13MN i 5MNR od i ul. Leśnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - c) budowa, rozbudowa i rozbiórka obiektów budowlanych w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów musi być realizowana z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa;
- 2) w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
 - a) w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki budynków obowiązują ustalenia zgodnie z §5 pkt 2,
 - b) w zakresie wysokości zabudowy:
 - budynków, wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w §9 pkt 1 lit. b – nieprzekraczająca 10,0 m,
 - c) w zakresie kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem pkt 3:

- zakaz wprowadzania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od innych drzew,
 - zakaz zastosowania gatunków drzew osiągających wysokość przekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem pięcioletniego przyrostu;
- 3) wymogów pkt 2 lit. c nie stosuje się do terenów 2ZL, 3ZL, 4ZL, 1RZL oraz 2RZL;
 - 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 5) nie ustala się wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich nie występowanie w obszarze.

§8. Wymogów wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się – w obszarze nie występują przestrzenie publiczne.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższego położonego punktu obiektu do położonego pod nim poziomu terenu – nieprzekraczająca 70,0 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 2 lit. b, spełniająca wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w §7 pkt 1 lit. c;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących gabarytów z zastrzeżeniem §7 pkt 1 lit. c;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości większej niż 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - na terenach 5MN, 7MN, 2MNR–4MNR od ul. Szkolnej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - na terenach 9MN, 11MN, 13MN i 5MNR od i ul. Leśnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§10. Ustalenia dotyczące **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) formą ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, objęte są:

- a) w zakresie obejmującym teren 14MN, obszar Natura 2000 – obszar siedliskowy PLH100007 Załęczański Łuk Warty, którego celem jest zachowanie siedlisk przyrodniczych z towarzyszącą im fauną i florą; na obszarze tym obowiązuje zakaz podejmowania działań mających osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- b) w zakresie obejmującym cały obszar – Załęczański Park Krajobrazowy, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w przepisach go ustanawiających:
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na walory przyrodnicze parku krajobrazowego; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć służących realizacji niezbędnych celów publicznych dla potrzeb mieszkańców wsi (infrastruktura techniczna, drogi, usługi publiczne, usługi turystyki wodnej),
 - umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt w granicach (projektowanego) obszaru Natura 2000 Załęczański Łuk Warty, kod obszaru PLH 100007,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz obiektów zlokalizowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego,
 - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
 - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
 - organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
 - używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych;

2) innych wymogów nie ustala się.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogi położone poza obszarem;
 - 2) wyznacza się tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych – zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych w obszarze z wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych oraz dróg położonych poza obszarem.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 na 40 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów;
 - 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
 - 3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 stanowisk nakazuje się realizację 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się reguły matematyczne.

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

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

- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych – do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg – do ziemi – na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii, gazu, oleju opałowego lekkiego oraz paliw stałych o zawartości siarki poniżej 0,6%;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø 32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 10 kW;
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż energia wiatru o mocy przekraczającej 100 kW,
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejącą linię telekomunikacyjną lub linie zlokalizowane poza obszarem,
 - c) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

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

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

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN–14MN**, ustala się

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów 1MN, 3MN, 6MN, 8MN, 9MN i 10MN: zabudowa rekreacji indywidualnej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN i 13MN – 30%,
 - b) na terenie 14MN – 10%,
 - c) na pozostałych terenach – 20%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN i 13MN – 50%,
 - b) na terenie 14MN – 75%,
 - c) na pozostałych terenach – 60%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna:
 - na terenach: 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN i 13MN – 0,9,
 - na terenie 14MN – 0,3,
 - na pozostałych terenach – 0,6;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3; przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych – 7,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 7) dachy budynków – dachy spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 5MN, 7MN, 9MN–13MN w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 3) dla terenów 5MN–13MN w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 2;
- 4) dla terenu 14MN obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z położeniem w granicach obszaru Natura 2000, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek – 18,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych lub ciągów pieszych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§17. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonego symbolem **1MNU**, ustala się przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** lub **zabudowa usługowa**; zakazuje się lokalizacji szpitali; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą być realizowane jako funkcje samodzielne lub współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,02,
 - b) maksymalna – 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3; przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 11,0 m;
- 6) dachy budynków – dachy spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45° ;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków – 8,0 m.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §12 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**, oznaczonych symbolami **1MNR–5MNR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa, budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy czym:
 - zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt,
 - dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych na istniejących obiektach chowu lub hodowli zwierząt niepowodujących zwiększenia ich obsady;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej; zakazuje się realizacji szpitali, domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3; przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 11,0 m;
- 6) dachy budynków – dachy spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków – 7,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenów 2MNR–5MNR w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 3) dla terenów 2MNR–5MNR w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 2.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §12 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§19. 1. Dla lasów, oznaczonych symbolami 1ZL – 4ZL, ustala się przeznaczenie: lasy.

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

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) dla terenów 3ZL i 4ZL w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 2) dla terenów 2ZL–4ZL w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 2.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§20. 1. Dla terenów zalesień, oznaczonych symbolami 1RZL i 2RZL, ustala się przeznaczenie: zalesienia.

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

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) dla terenu 2RZL w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 2) dla terenów 1RZL i 2RZL w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują

ustalenia zgodnie z §7 pkt 2.

4. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §14.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
 - 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

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

§21. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

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

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

3. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§22. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się przeznaczenie: droga dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości:
 - a) terenu 1KDD – od 5,4 do 24,2 m,
 - b) terenu 2KDD – od 2,1 do 2,9 m;
- 2) przekrój drogi – jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu;
- 5) dla terenu 2KDD w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 6) dla terenu 2KDD w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 2.

3. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§23. 1. Dla **terenu drogi wewnętrznej**, oznaczonej symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,9 do 8,2 m
- 2) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu;
- 5) dla terenu 1KDW w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Toporów obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 1;
- 6) dla terenu 1KDW w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 pkt 2.

3. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§24. W obszarze tracąc moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas przyjętego uchwałą Nr XXXII/200/2009 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 22 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 391, poz. 3479 z późn. zm.);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów, gmina Wierzchlas przyjętej uchwałą Nr VIII/59/2011 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 23 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 293, poz. 2999).

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Młynarczyk