

**UCHWAŁA NR/.....
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI
z dnia r. .**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w Gminie
Tomaszów Mazowiecki**

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) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz w związku z uchwałą Nr LXII/365/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXXVI/197/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: **Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka** w Gminie Tomaszów Mazowiecki, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we **wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka** w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu – obszar I – Łagiewniki, w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny **nr 1** do Uchwały;
- 3) rysunku planu – obszar II – Świńsko, w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny **nr 2** do Uchwały,
- 4) rysunku planu – obszar III – Kwiatkówka, w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik graficzny **nr 3** do Uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik **nr 4** do uchwały;
- 6) 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 5** do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej Uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach graficznych do Uchwały Nr LXII/365/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXXVI/197/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsiach: Świńsko, Łagiewniki i Kwiatkówka w Gminie Tomaszów Mazowiecki.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - b) wiat przystankowych związanych z komunikacją publiczną, obudów miejsc gromadzenia odpadów;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych, powierzchni pod daszkami ochronnymi,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki;

- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
 - 12) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry informują o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
 - 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektów budowlanych, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu na którym posadowiony jest obiekt, do najwyższego punktu dachu;
 - 14) **obiekcie kubaturowym** – budynki i budowle, którym możliwe jest przypisanie parametru objętości,
 - 15) **nadzór archeologiczny** - rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 5) przeznaczenie terenu,
- 6) granica GZWP nr 401 Niecka Łódzka;
- 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Mory-Piotrków Trybunalski;
- 8) granica stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochronną,
- 9) strefa ochrony ekspozycji "E"

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **RMn**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **RMu**;
- 5) teren zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 6) łąki, oznaczone symbolem **RŁ**;
- 7) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) droga publiczna lokalna, oznaczona symbolem **KDL**;
- 9) droga publiczna dojazdowa, oznaczona symbolem **KDD**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

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

- 1) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej;
- 2) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
 - równoległy do granicy frontowej działki budowlanej;
 - prostopadły lub równoległy do jednej z granic działki budowlanej, na której budynek jest posadowiony;
- 3) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne;
 - b) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony;
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
 - d) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych:
 - blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych;
 - PCV/PCW, blach w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji;
 - drewna i imitacji drewna w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji;
- 4) kolorystykę budynków i dachów:
 - a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu barwionego – w kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.
- 5) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) tereny oraz budynki i budowle na nich zlokalizowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów.
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej, drogownictwa i instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej, drogownictwa i instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zbiorników retencyjnych oraz stawów o głębokości powyżej 3m wraz z niezbędnymi do ich realizacji budowlami piętrzącymi wodę;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14;
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14;
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska;
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 4) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo usługową (MN/U) oraz terenach zabudowy zagrodowej i usług (RM, RMu i RMn), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w

rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

b) w zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości do 7,5 m od osi linii, ustala się:

- zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w granicach strefy ochronnej w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,

- lokalizowanie pozostałych budynków - z uwzględnieniem przepisów odrębnych związanych z warunkami technicznymi eksploatacji linii oraz obowiązującymi w tym zakresie normami

c) prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

d) ustalenia pkt 5 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku skablowania linii 15 kV,

6) ustala się zachowanie minimalnych odległości i zasad sytuowania zabudowy od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, dla których ustala się:

a) obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo;

§ 9.1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1) na obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne:

a) AZP 71-56 Świńsko,

w zasięgu którego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, o ile jest to związane z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków,

2) ustala się strefy ochronne stanowisk archeologicznych, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Wydania pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

3) na obszarze planu ustala się zasięg strefy ochrony ekspozycji "E" w celu ochrony zabytku, poza granicami opracowania, wpisanego do rejestru zabytków - Nr 380 z 17.03.1987, Kwiatkówka. W granicach strefy zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 3m (za wyjątkiem oświetlenia drogi publicznej), drzew i zespołów zieleni ograniczających ekspozycję zabytku.

§ 10. Dla zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla

poszczególnych terenów:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu i rozbudowy; rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) przekroczenie linii zabudowy o maksymalnie 30cm,
- 4) wskaźniki i parametry kształtująca zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dotyczą działek lub ich części objętych opracowaniem.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów w granicach obszaru oznaczonego graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 2) ustala się zasięg stref kontrolowanych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Mory-Piotrków Trybunalski, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych; dla przedmiotowego gazociągu zastosowano zmniejszone szerokości stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych, o całkowitej szerokości:
 - a) 32,5m (po 16,2 m na stronę od osi gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej,
 - b) 30,0m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu) dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej,
 - c) 30,0m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
 - d) 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu) dla parkingów samochodowych,
 - e) 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu) dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
 - f) 14,0 m (po 7,0 m na stronę od osi gazociągu) dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 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 dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3)) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w

zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu: wydzielenia działek na potrzeby sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających terenów, wydzielania dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w planie oraz innych podziałów dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów);

- 4) dokonany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem,
- 5) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, obowiązuje zachowanie narożnych ścięć drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

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

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji - tereny dróg publicznych: drogi lokalne (KDL), drogi dojazdowe (KDD) drogi wewnętrzne (KDW) z dopuszczeniem dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

2. W ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w następującej liczbie:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla klientów obiektów usługowych – min. 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
 - c) dla pracowników – min. 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
- 2) obowiązek wyznaczanych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;
- 3) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy;
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o

których mowa w lit. b), w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

d) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;

e) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowopowstałej działki budowlanej na potrzeby infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;

b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1;

c) dopuszcza się użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

c) dopuszcza się odprowadzania ścieków z wykorzystaniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej;

d) dopuszcza się odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b); nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:

– na nieutwardzony teren działki budowlanej,

– do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych;

c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do systemu kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi; dopuszcza się odcinkowe skanalizowanie rowów;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:

a) ustala się rozbudowę sieci gazowej;

b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1;

c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony

środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt 8;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb;
- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8;
- d) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
- c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;

9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

- a) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami;

10) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów w oparciu o gminny system gospodarowania odpadami.

§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych;
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:

- 1) 30% dla terenów MN/U, PU, RM, RMn, RMu,
- 2) dla pozostałych terenów - nie stwierdza się wzrostu wartości wskutek uchwalenia planu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **1RM - 11RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych;

- 2) uzupełniająca - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej, usługi, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych w produkcją rolną w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnego lub gospodarczego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,8;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m;
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d);
 - d) budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcją rolną sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną – 5,0m;
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m;
- 7) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich nad częścią gospodarczą lub garażową budynków mieszkalnych;
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie w budynkach sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych wydzielanych dla zabudowy zagrodowej – 3000m².

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:

- 1)ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2)dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, tj. 2RM, 5RM, 6RM, 9RM, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 3)dla terenu położonego w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, tj. 6RM, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi,

4)w terenie 3RM ustala się zachowanie minimalnych odległości i zasad sytuowania zabudowy od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1RMn - 8RMn** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej, usługi, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne;

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcją rolną w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnego lub gospodarczego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 0,8;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m;
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d);
 - d) budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcją rolną sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną – 5,0m;
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 7) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolną – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich nad częścią gospodarczą lub garażową

budynków mieszkalnych;

b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;

c) dachy płaskie w budynkach gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną.

8) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych wydzielanych dla zabudowy zagrodowej – 3000m²;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych wydzielanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500m².

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:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) dla terenów położonych w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, tj. 1RMn, 2RMn, 6RMn, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową: 3000,0 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 1500m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1RMu, 2RMu** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem rzemiosła, usług w tym handlu;
- 2) uzupełniające - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową jako jedyny sposób zagospodarowania terenu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 – 1,0;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej –15%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m;
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d);
 - d) budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną – 5,0 m;
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m;
- 7) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych oraz nad częścią gospodarczą lub garażową budynków mieszkalnych;
 - b) związanych z produkcją rolną, gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie w takich budynkach sytuowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną.

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:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U – 3MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - zabudowa towarzysząca zabudowie usługowej, tj, magazyny, składy i garaże oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, place manewrowe, miejsca postojowe;

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z sąsiednią działką wyłącznie dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) maksymalna powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,02 – 0,8;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m.
- 6) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20° - 40°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych oraz nad częścią gospodarczą lub garażową budynków mieszkalnych;
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych wydzielanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1200m².

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:

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- 2) dla terenu położonego w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, tj. 3MN/U, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek;

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z przylegających terenów komunikacji lub poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa magazynowa;
 - b) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej;
 - c) zabudowa mieszkaniowa (tylko zachowanie zabudowy istniejącej) w samodzielnych budynkach mieszkalnych towarzyszących obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej;

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 1,0;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m;
- 5) ustala się dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°;

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:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) kontynuacji istniejącej, na dzień uchwalenia planu, działalności produkcyjnej;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku zrealizowanej na części terenu funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej części terenu (działki) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenu położonego w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, tj. 1PU, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się

prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z przylegających terenów komunikacji lub poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne do użytków rolnych.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

§ 23.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL** – las.

- 1) zasady zagospodarowania: grunty leśne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 24. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,4 m do 20,9m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0m do 15,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 26. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi

- z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 27. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 7,2 m do 11,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 28. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 13,7m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 29. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,2 m do 19,6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 30. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 31. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 2,9m do 6,8m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 32. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 4,4m do 11,9m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 33. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 4,4m do 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tomaszów Mazowiecki
Krystyna Pierścińska