

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych
fragmentów obrębów miasta i gminy Żelów – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), w związku z uchwałą Nr IX/99/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 23 grudnia 2024 r., zmienioną uchwałą Nr XIV/162/2025 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 17 czerwca 2025 r. i uchwałą Nr XXII/253/2026 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 kwietnia 2026 r., oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelów, forma ujednolicona przyjęta uchwałą Nr LV/628/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 26 stycznia 2024 r., **Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów obrębów miasta i gminy Żelów – część I, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, składający się z 29 arkuszy;
- 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;
- 4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 3.

§2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu zgodnie z uchwałą nr IX/99/2024 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 23 grudnia 2024 r. określonym dla części I.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynkach i urządzeniach służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, pod którymi grunty są gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 15°;
- 3) **dachu łukowym** – należy przez to rozumieć dach o pokryciu w przekroju poprzecznym mającym formę łuku wypukłego;
- 4) **istniejących:** granicach działek, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć granice działek, obiekty, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica ścian i słupów budynków, wiat, altan oraz obiektów kontenerowych od linii rozgraniczających, o ile z innych ustaleń planu nie

wynika inaczej; balkony, loggie, werandy, okapy i nadwieszenia mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m; ustaleń wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie stosuje się do schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;

- 7) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno:
 - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
 - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **wysokości górnej krawędzi elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej poziomej krawędzi ściany elewacji lub dolnej poziomej krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. W ustaleniach dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu wprowadza się powołanie na przeznaczenie terenu oraz literową część symbolu lub na wyłącznie literową część symbolu oznaczającą przeznaczenie terenów; w ustaleniach dla wybranych terenów wprowadza się powołanie na pełny symbol oznaczenia terenu.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, zlokalizowane w obszarze, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) wymiary wyrażone w metrach;
- 6) granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 7) granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”/granica miejskiego układu przestrzennego;
- 10) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 11) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 12) strefa zieleni;
- 13) strefa zadrzewień;
- 14) grunty zmeliorowane.

2. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 2) zasięg złoża;
- 3) granica krajobrazu priorytetowego 10-318.23-52 Las nad Stawami Święte Ługi.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **MNW-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **US**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **UR**;
- 6) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **U-P**;
- 7) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **PEF-RZ**;
- 8) tereny górnictwa i wydobywania, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **G**;
- 9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **RZ**;
- 10) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNR**;
- 11) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNL**;
- 12) tereny gruntów ornych oraz upraw lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNR-ZN**;
- 13) tereny łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNL-ZN**;
- 14) tereny lasów, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **L**;
- 15) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **ZP**;
- 16) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDG**,
 - b) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDZ**,
 - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDL**,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDD**;
- 17) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**;
- 18) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **KO**;
- 19) tereny garażu lub parkingu, oznaczone symbolem klasy przeznaczenia terenu **KOG-KOP**;
- 20) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **IE**;
- 21) teren kanalizacji lub punktu selektywnego zbierania odpadów lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **IK-IOP-IOI**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
 - terenów dróg lokalnych KDL,
 - terenów dróg dojazdowych KDD,
 - b) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, jako służące budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
 - terenu drogi głównej KDG,
 - terenów dróg zbiorczych KDZ,

- b) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, jako służące budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej;

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

§6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie oraz, dla wybranych terenów, przeznaczenie uzupełniające.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym dopuszcza się, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń urządzone, place zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjne, budynki o funkcji gospodarczej, garaże, altany, wiaty i zadaszenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i kanalizacji, w przypadku gruntów rolnych obiekty związane z gospodarowaniem wodą w rolnictwie.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, w tym magazynów energii, na terenach gdzie dopuszczono lokalizację budynków, przy czym na terenach przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne wyłącznie dróg stanowiących dojście lub dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia z użytkowania rolniczego lub leśnego gruntów rolnych lub leśnych wymagających zgodnie z wymogami przepisów odrębnych uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 2, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz ustaleniami ust. 3 i 4.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się do podziałów związanych z wydzielaniem działek budowlanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 4) stosowanie dla wiat, altan oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i szerokości elewacji frontowej mających zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej;

- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:
- a) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
 - b) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połaci dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
 - c) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów: zakaz stosowania pokryć ze słomy, trzciny, blachy falistej,
 - ścian: zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych, zakaz stosowania materiałów refleksyjnych odbijających światło, tworzyw sztucznych typu siding,
 - d) kolorystyka budynków, o ile w pozostałych ustaleniach planu nie ustalono inaczej:
 - dachów – ciemne odcienie czerwieni, brązu lub szarości, posiadające minimum 20% domieszki czerni oraz przekraczające 20% chromatyczności barwy; wymogu nie stosuje się do dachówki ceramicznej, blach ocynkowanych, blach ze stali cynkowo-tytanowej oraz blach miedzianych – dopuszcza się ich stosowanie w ich naturalnych kolorach,
 - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów 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;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków;
- 7) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji budynków, zakazuje się lokalizacji altan, wiat i zadaszeń, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 8) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy zabudowy systemami fotowoltaicznymi, działalności związanej z wydobywaniem kopalin ze złóż oraz rekultywacją terenów górniczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, wylesień, zalesień oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i instalacji przeznaczonych do magazynowania, składowania lub przetwarzania odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; zakaz nie dotyczy działalności w zakresie wydobywania kopalin ze złóż oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej,
- b) wskazuje się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 5;
- 8) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
 - c) respektowanie wymogów ochronnych ujęć wód podziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, w tym ustalonych dla stref ochrony bezpośredniej,
 - d) respektowanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na terenach przylegających bezpośrednio do wód powierzchniowych, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która spowoduje zmianę naturalnego kierunku i prędkości spływu powierzchniowego wód opadowych lub roztopowych na tereny sąsiednie; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
 - b) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) zakaz tworzenia składowisk odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - d) nakaz zastosowania utwardzonej nawierzchni ograniczającej potencjalne zanieczyszczenia ziemi w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 11) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez 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 na cele zabudowy jednorodzinnej, tj. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 12) nakaz zachowania istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy z zapewnieniem właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 13) w zasięgu gruntów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, nakaz przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

§9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu miejski układ przestrzenny Zelowa, wpisany do gminnej ewidencji zabytków; w zakresie jego ochrony wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obejmującej miejski układ przestrzenny Zelowa w granicach obszaru, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
 - a) nakaz zachowania rozplanowania istniejących ulic,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy kontynuujące ukształtowane historycznie linie zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - d) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy i jednocześnie:
 - nakaz wprowadzenia podziałów horyzontalnych w elewacji: wyróżnienie cokołu, wprowadzenie gzymsu międzykondygnacyjnego pomiędzy kondygnacją parteru i pierwszego piętra oraz gzymsów podokapowych, okapów wysuniętych przed lico elewacji budynku,
 - szerokość otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych budynków nie może być większa niż ich wysokość,
 - e) wymogów lit. d) tiret od pierwsze do drugie nie stosuje się do istniejących budynków, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) obejmuje się ochroną **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu, z podanym numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP, opisanych poniżej: nr AZP/ nr stanowiska na AZP, miejscowość, nr stanowiska w miejscowości, na obszarze których obowiązują wymogi ust. 2, oraz ustala się dla stanowisk niebędących stanowiskami nowożytnymi ochronę w wyznaczonych na rysunku planu **granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, zgodnie z ustaleniami ust. 3:
- a) 74-48/50, Wola Pszczółeczka, st. 4; stanowisko nowożytne,
 - b) 73-49/10, Stara Wola, st. 1,
 - c) 73-49/11, Stara Wola, st. 2; stanowisko nowożytne,
 - d) 72-50/1, Żelówek, st. 1; stanowisko nowożytne,
 - e) 72-50/2, Żelówek, st. 2; stanowisko nowożytne,
 - f) 72-50/8, Kociszew, st. 3; stanowisko nowożytne,
 - g) 72-50/57, Dąbrowa, st. 1, stanowisko nowożytne;
- 4) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

2. Na obszarze **stanowisk archeologicznych objętych ochroną ustaleniami planu**, oznaczonych na rysunku planu, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. W **granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego, rozumianego, jako rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są:
 - a) teren usług kultu religijnego UR,
 - b) tereny dróg publicznych;
- 2) dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej dotyczą działki budowlanej lub jej części w granicach terenu o określonym przeznaczeniu;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów mającymi zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej,
 - c) wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego (paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą): nieprzekraczającą 5,0 m,
 - d) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV: nieprzekraczająca 50,0 m,
 - e) kominów, masztów antenowych: nieprzekraczająca 100,0 m,
 - f) pozostałych obiektów, niewymienionych w lit. a-b: nieprzekraczająca 25,0 m, o ile w innych zapisach planu, w tym ustaleniach szczegółowych, nie ustalono inaczej; dla silosów ograniczenie wysokości dotyczy wysokości do najwyższego punktu dachu silosu;
- 4) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - linie rozgraniczające,
 - strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza,
 - granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza,
 - strefa zieleni,
 - strefa zadrzewień,
 - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do:
 - a) granicy działki budowlanej, gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną; warunki lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 8,
 - b) granicy lasu; warunki lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) terenu cmentarza; w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza oraz w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia §14 pkt 1 oraz §14 pkt 2;
- 6) na terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków, wiat, altan lub obiektów kontenerowych, a nie oznaczono na rysunku planu linii zabudowy, linie rozgraniczające tych terenów należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu miejscowego;
- 8) nakaz zachowania rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wskazanym w planie;

- 9) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;
- 11) możliwość przebudowy, rozbudowy oraz remontów istniejących budynków o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość budynków określoną w ustaleniach szczegółowych; dla części budynku stanowiącej jego rozbudowę dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy nieprzekraczającą wysokości rozbudowywanego budynku;
- 12) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego ewentualnego docieplenia i nie może powodować zmniejszenia odległości budynku od linii rozgraniczających dróg publicznych o więcej niż 0,5 m;
- 13) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remonty;
- 14) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej lub maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w celu ich dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynku o nie więcej niż 20,0 m² w stosunku do jego istniejącej powierzchni zabudowy;
- 15) dla istniejących budynków o innym kierunku kalenicy, niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę z pominięciem ustaleń planu w zakresie kierunku kalenicy.

§12. 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 obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty zabytkowe zgodnie z ustaleniami §9;
- 2) ochronie podlegają ujęcia wód podziemnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 3) ochronie podlegają złoża kopalin, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa; realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na terenach 9MNW, 11MNW, 2RZ, 2U-P i 6U-P w oznaczonych na rysunku planu zasięgach złoża, niezwiązana z eksploatacją lub przetwarzaniem kopalin dopuszczalna jest wyłącznie po wykreśleniu złoża z Bilansu Zasobów Złóż Kopalin;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych nie wyznacza się – nie występują w obszarze;
- 5) obszar objęty planem miejscowym w obrębie ewidencyjnym Faustynów zgodnie z załącznikiem nr 1, arkusz nr 16, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Widawki; w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Widawki:
 - a) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustalone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym w zakresie czynnej ochrony ekosystemów leśnych, innych ekosystemów lądowych oraz ekosystemów wodnych,
 - b) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 22MNW i 23MNW, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 6) oznacza się na rysunku planu granicę krajobrazu priorytetowego 10-318.23-52 Las nad Stawami Święte Ługi; w granicach którego zlokalizowany jest część terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 23MNW, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych;

- 7) w granicach krajobrazu priorytetowego: 10-318.19-124 Dolina Grabi (Družbice – Kolonia Ldzań – Łask) zlokalizowane są tereny w obrębie ewidencyjnym Pawłowa wyznaczone na załączniku nr 1, arkusz nr 2, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wymogów planu w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§14. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) obowiązują ustalenia pkt 2 lit. a-c;
- 2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz budowy ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) obowiązek podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej,
 - c) zakaz budowy niepodłączonych do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody, w szczególności: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, których środek stanowi oś linii, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
 - c) ogranicza się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 9 lit. d tiret trzecie;
- 4) w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, oznaczonych na rysunku planu, o szerokości 36,0 m dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz o szerokości 50,0 m dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV, których środek stanowi oś linii, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) obowiązują szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa, higieny pracy i ochrony zdrowia,
 - c) zakazuje się sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
 - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu niezwiązanych z linią; zakaz nie dotyczy zmian rzędnych terenu związanych z budową lub przebudową dróg oraz ciągów pieszych,
 - e) ogranicza się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 9 lit. d tiret trzecie;
- 5) ograniczenia zawarte w pkt 3 i 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w strefach zieleni, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakazuje się zachowanie terenu jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, z wyjątkiem powierzchni zajętej pod infrastrukturę techniczną, w tym dojścia i dojazdu,

- b) nakazuje się urządzenie pasa zieleni obejmującego co najmniej warstwę krzewów osiagającą wysokość minimum 3,0 m;
- 7) w strefach zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się zachowanie terenu jako zadrzewionego.

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

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego; parametry dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych; ustalone szerokości dróg w liniach rozgraniczających podlegają ograniczeniu granicami obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji poprzez tereny dróg publicznych;
- 3) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych: teren drogi głównej, tereny dróg zbiorczych, tereny dróg lokalnych oraz tereny dróg dojazdowych,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) możliwość realizacji inwestycji związanych z budową, rozbudową lub przebudową dróg w granicach istniejących działek drogowych lub w granicach terenu, do którego zarządzający drogą posiada tytuł prawny, bez konieczności dysponowania całym terenem przeznaczonym w planie pod te drogi.

2. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1, dla obsługi terenów do nich przylegających, z zachowaniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z zachowaniem wymogów ust. 2, bezpośrednio z terenów dróg, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, lub poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach posiadających dostęp do terenów dróg, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

4. W zakresie **miejsc do parkowania dla samochodów** ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów: 1 na 40,0m² powierzchni użytkowej budynków dostępnej dla klientów,
 - c) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc do parkowania dla klientów; wymóg nie dotyczy przedsiębiorstw zatrudniających do dwóch osób;
- 2) nakaz, w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, urządzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 3 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania obowiązuje zaokrąglenie do pełnych jedności z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wymienione w lit. b, z zachowaniem wymogów §6 ust. 4, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja na lasach L musi zachowywać leśne użytkowanie terenu, lokalizacja na terenach zabudowy związanej z rolnictwem RZ, terenach gruntów ornych oraz upraw RNR oraz terenie łąk i pastwisk RNL, terenach gruntów ornych oraz upraw lub zieleni naturalnej RNR-ZN oraz terenach łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej RNL-ZN musi zachowywać możliwość rolniczego użytkowania terenu,
- d) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d,
 - f) ustalone planem minimalne średnice przewodów sieci nie dotyczą przyłączy i instalacji wewnętrznych;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci wodociągowej,
 - b) możliwość budowy ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem lit. g, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami,
 - c) zaopatrzenie w wodę, z zastrzeżeniem lit. g, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami oraz budownictwa, na cele:
 - spożycia, socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z ujęć wód podziemnych,
 - przeciwpożarowe oraz nawadniania upraw – z sieci wodociągowej, ujęć wód podziemnych, zbiorników lub cieków,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych, nawadniania upraw, spłukiwania toalet oraz przeciwpożarowych,
 - e) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - f) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowych: 60 mm,
 - g) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza obowiązują wymogi §14 pkt 2;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnych:
 - grawitacyjnych: 150 mm,
 - ciśnieniowych: 60 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania **wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników, w tym infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej, pomimo zastosowania zbiorników, do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi poza terenem działki budowlanej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do ziemi, sieci kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych,
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,

- e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnych:
 - grawitacyjnych: 150 mm,
 - ciśnieniowych: 60 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłej; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane w ich miejscu; realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
 - c) nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - d) nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, w tym linie wielonapięciowe i wielotorowe; nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia; skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 15,0 m od granicy strefy,
 - e) nowe stacje transformatorowe nakazuje się lokalizować w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej, bez konieczności respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy,
 - f) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 9,
 - g) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z wymogami pkt 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - h) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego na terenach dróg,
 - i) możliwość realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych przy miejscach parkingowych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
 - a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego**:
 - a) możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy lub wymiany przewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, przy czym na terenie 1UR zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
 - a) możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu, biopłynów oraz biowęgla,
 - spalarni biomasy innej niż biomasa roślinna pochodząca z rolnictwa oraz surowiec drzewny niezanieczyszczone substancjami niewystępującymi naturalnie w roślinach,
 - c) warunki lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru innych niż elektrownie wiatrowe:
 - zakaz lokalizacji na terenach RNR, RNL, RNR-ZN, RNL-ZN, L oraz ZP,

- możliwość lokalizacji na terenach PEF-RZ instalacji o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - możliwość lokalizacji na pozostałych terenach, na których dopuszczono realizację budynków, przy czym średnica wirnika wraz z łopatami na terenach U-P nie może przekraczać 4,0 m, na pozostałych terenach nie może przekraczać 2,0 m,
- d) możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego:
- dopuszcza się lokalizację na terenach PEF-RZ instalacji o mocy przekraczającej 150kW i instalacji o mniejszej mocy,
 - dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW na wszystkich terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków; instalacje te mogą być realizowane jako związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
 - urządzenia i obiekty farm fotowoltaicznych w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia lub wysokiego napięcia lokalizować w odległości wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę; na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, lokalizować poza pasem terenu, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- e) możliwość lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,
- f) sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg, w szczególności nie może powodować oślepiania kierowców; na panelach fotowoltaicznych skierowanych w stronę dróg nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych,
- g) teren pod ogniwami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
- h) dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi o powierzchni przekraczającej 2,0 ha nakazuje się:
- zachowanie możliwości migracji małych zwierząt,
 - na obrzeżach zabudowy systemami fotowoltaicznymi nakazuje się wprowadzić nasadzenia rzędowe krzewów osiągających wysokość minimum 3,0 m,
- i) możliwość lokalizacji na wszystkich terenach, na których dopuszczono lokalizację budynków, instalacji odnawialnych źródeł energii, innych niż wymienione w lit. b-e, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji; instalacje te mogą być realizowane wyłącznie jako związane z zaopatrzeniem w energię zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej,
- j) na terenach komunikacji dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 1kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną instalacji oświetleniowych oraz sygnalizacji drogowej; mocy takich instalacji nie ogranicza się.

§17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) w całym obszarze zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości przekraczającej 100,0 m;
- 2) dla terenów 5MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 2U, 5RNR, 6RNR, 5L, 6L, 1KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wyznaczonych dla lotniska Łask obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) zakaz sadzenia i uprawy drzew stanowiących przeszkody lotnicze;

- 3) w przypadku lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze obowiązuje uzyskanie opinii właściwych organów nadzoru nad lotnictwem, dotyczącej możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 4) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§19. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) na terenie 22MNW: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) teren niesklasyfikowany – usługi, z zastrzeżeniem pkt 3, realizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - lokali wydzielonych w budynku mieszkalnym; powierzchnia całkowita lokalu usługowego nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - lokali wydzielonych w budynkach gospodarczych lub w samodzielnych budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa tych lokali nie może przekraczać 30% sumy powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) teren niesklasyfikowany – obiekty gospodarcze oraz obiekty magazynowe na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
 - a) na istniejących działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m: budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji gospodarczej i garaży,
 - b) na pozostałych działkach budowlanych: budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m; ustalenie dotyczy lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów 22MNW i 23MNW: 0,20,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,35;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna:
 - dla terenów 22MNW i 23MNW: 0,4,
 - dla pozostałych terenów: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów 22MNW i 23MNW: 75%,
 - b) dla pozostałych terenów: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) dla terenów 22MNW i 23MNW: 2, przy czym dopuszcza się realizację drugiej kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) dla pozostałych terenów:
 - mieszkalnych: 3, przy czym dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - pozostałych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenów 22MNW i 23MNW: 8,0 m,
 - b) dla terenu 5MNW:
 - mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
 - pozostałych: 9,0 m;
 - c) dla pozostałych terenów:
 - mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - pozostałych: 9,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) dla terenów 22MNW i 23MNW: 6,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów:
 - mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - pozostałych: 6,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, jednospadowe o nachyleniu do 30° lub dachy płaskie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów 9MNW-13MNW oraz 21MNW: 600,0 m²,
 - b) dla terenów 5MNW, 22MNW i 23MNW: 1500,0 m²,
 - c) dla pozostałych terenów: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 22,0 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren niesklasyfikowany – usługi zdrowia i pomocy społecznej działające w porze nocy, teren niesklasyfikowany – usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży działające w porze nocy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
 - a) budynków na istniejących działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,
 - b) budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż granicy mniejszej niż 10,0 m;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3, przy czym dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałe: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 9,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°, jednospadowe o nachyleniu do 30°, dachy płaskie, dachy łukowe;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu 5MNW-U: 1200,0 m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§21. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren niesklasyfikowany – teren usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków: 12,0 m,
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie, dachy jednospadowe o nachyleniu do 30°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§22. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren niesklasyfikowany – teren usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie, dachy jednospadowe o nachyleniu do 30°;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 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 komunikacyjnej terenu:

- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§23. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren obsługi gospodarki leśnej i łowiectwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) geometria dachów: dowolna;
- 6) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§24. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem pkt 3: teren usług handlu, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren kultury i rozrywki, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, teren niesklasyfikowany – funkcje mieszkaniowe realizowane jako towarzyszące funkcjom usługowym;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren niesklasyfikowany – teren usług zdrowia i pomocy społecznej działających w porze nocy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) kościoła: 16,0 m; elementów drugorzędnych: wież i wieżyczek: 30,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 14,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
 - a) kościoła: 16,0 m; elementów drugorzędnych: wież i wieżyczek: 30,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 13,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) kościoła: dach wielospadowy o kącie nachylenia do 20°,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia do 30°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§25. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren elektrowni wiatrowej, teren niesklasyfikowany – teren usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów 2U-P i 7U-P: 15%,
 - b) dla pozostałych terenów: 5%;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu 3U-P: 15,0 m,
 - b) dla terenu 5U-P: 12,0 m,
 - c) dla pozostałych terenów: 15,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków produkcyjnych i magazynowych ze względu na instalacje produkcyjne umieszczane w budynku lub technologię magazynowania do nie więcej niż 25,0 m;
- 5) maksymalna wysokość silosów:
 - a) dla terenu 3U-P: 15,0 m,
 - b) dla terenu 5U-P: 12,0 m,
 - c) dla pozostałych terenów: 25,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dachy spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 30°, dachy łukowe;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5 dopuszcza się stosowanie blach falistych i trapezowych jako materiału wykończeniowego ścian.

3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 4) minimalna powierzchnia działek: 400,0 m²;
- 5) minimalna szerokość frontu działek: 10,0 m;
- 6) 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 $\pm 10^\circ$.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 4) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§26.1. Dla terenów elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **PEF-RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,

- b) tereny łąk i pastwisk,
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami infrastruktury technicznej, stacjami transformatorowymi, magazynami energii;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%; dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) związanych z rolnictwem: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 6) maksymalna wysokość silosów: 15,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości wydzielanych pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi lub magazyny energii:

- 1) minimalna powierzchnia: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 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 komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§27. 1. Dla terenów górnictwa i wydobywania, oznaczonym symbolem klasy przeznaczenia terenu **G**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobywania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – teren obiektów przemysłowych związanych z przechowywaniem lub przetwarzaniem wydobywanego surowca.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 5) maksymalna wysokość silosów: 25,0 m;

- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dachy spadziste o nachyleniu nieprzekraczającym 30°, dachy łukowe.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 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 komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§28. 1. Dla **terenów zabudowy związanej z rolnictwem**, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny łąk i pastwisk,
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren wielkopowierzchniowej produkcji rolnej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 4) maksymalna wysokość silosów: 15,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

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

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§29.1. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNR**, ustala się przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. 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.

§30.1. Dla terenu łąk i pastwisk, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNL**, ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. 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.

§31.1. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNR-ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. **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.

§32. 1. Dla terenów łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **RNL-ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. **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.

§33. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **L**, ustala się przeznaczenie: teren lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. **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.

§34. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren kanalizacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. **Stawka procentowa stanowiąca 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.

§35. 1. Dla terenu drogi głównej oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDG**, ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu: 1KDG – od 4,0 m do 12,0 m,
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

§36. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDZ**, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDZ – od 2,7 m do 6,2 m,
 - b) 2KDZ – od 0,0 m do 0,8 m,
 - c) 3KDZ – od 0,0 m do 3,1 m,
 - d) 4KDZ – od 3,3 m do 3,4 m,
 - e) 5KDZ – 5,0 m,
 - f) 6KDZ – od 1,0 m do 1,5 m,
 - g) 7KDZ – 4,1 m,
 - h) 8KDZ – 4,6 m,
 - i) 9KDZ – od 0,1 m do 1,9 m,
 - j) 10KDZ – od 0,8 m do 1,7 m,
 - k) 11KDZ – od 2,0 m do 2,4 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

§37. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDL**, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – od 0,1 m do 2,9 m,
 - b) 2KDL – od 2,5 m do 2,7 m,
 - c) 3KDL – od 1,3 m do 21,2 m,
 - d) 4KDL – od 0,1 m do 4,9 m,
 - e) 5KDL – od 10,9 m do 64,3 m,
 - f) 6KDL – 5,0 m,
 - g) 7KDL – od 1,5 m do 12,0 m,
 - h) 8KDL – 3,1 m,
 - i) 9KDL – od 0,0 m do 6,1 m,
 - j) 10KDL – od 0,0 m do 2,5 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

§38. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – od 1,4 m do 24,0 m,
- b) 2KDD – 3,0 m,
- c) 3KDD – od 6,2 m do 18,1 m,
- d) 4KDD – od 2,0 m do 2,3 m,
- e) 5KDD – od 2,9 m do 13,1 m,
- f) 6KDD – od 3,0 m do 10,1 m,
- g) 7KDD – od 3,6 m do 5,6 m,
- h) 8KDD – od 4,5 m do 10,0 m,
- i) 9KDD – od 6,0 m do 50,4 m,
- j) 10KDD – od 3,6 m do 26,7 m,
- k) 11KDD – od 1,1 m do 10,0 m,
- l) 12KDD – od 3,0 m do 4,4 m,
- m) 13KDD – od 7,0 m do 12,1 m,
- n) 14KDD – 3,0 m,
- o) 15KDD – od 3,0 m do 4,8 m,
- p) 16KDD – od 2,8 m do 3,0 m,
- q) 17KDD – od 2,7 m do 3,3 m,
- r) 18KDD – od 7,0 m do 14,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

§39. 1. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR – od 7,6 m do 13,0 m,
 - b) 2KR – 8,0 m,
 - c) 3KR – od 4,8 m do 6,9 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

§40. 1. Dla **terenu obsługi komunikacji**, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **KO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren stacji paliw płynnych.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,20;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia do 30°, jednospadowe o nachyleniu do 30°, dachy płaskie lub dachy łukowe;
- 6) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§41. 1. Dla terenów garażu lub parkingu, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu KOG-KOP, ustala się przeznaczenie: teren garażu lub parkingu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,00;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 5,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu do 30°;
- 6) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. 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.

§42. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu IE, ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu do 30°;
- 6) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

6. Stawka procentowa stanowiąca 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.

§43. 1. Dla terenu kanalizacji lub punktu selektywnego zbierania odpadów lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu IK-IOP-IOI, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren kanalizacji lub punktu selektywnego zbierania odpadów lub instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji, teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,005,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu do 30°, dachy łukowe;
- 6) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie oczyszczalni ścieków, instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 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 $\pm 10^\circ$.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 3;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 4.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30 %.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Zelowie
Sylwester Drozdowski