

**UCHWAŁA NR LXV/497/14
RADY MIEJSKIEJ W TUSZYNIE**

z dnia 5 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującej część terenu Szczukwina, Górek Dużych i Górek Małych.

Działając na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647)¹⁾ i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013r. poz. 594)²⁾, oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/210/12 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 lipca 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn (uchwała nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 24.02.2011r.) **Rada Miejska w Tuszynie uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmującą część terenu Szczukwina, Górek Dużych i Górek Małych.**

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.**

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn obejmująca część terenu Szczukwina, Górek Dużych i Górek Małych, zwana dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od północy - od ul. Szczukwińskiej, środkiem ul. Zielonka- dz. nr 5-181 do dz. nr 5-226 i dalej po wschodniej granicy tej działki oraz po wschodniej i północnej granicy dz. nr 6-280, po wschodniej granicy dz. nr 6-276, po przekątnej dz. nr 6-275/3, środkiem dz. nr 6-221 drogi powiatowej - ul. Dworskiej, po zachodniej granicy dz. nr 6-274 i 5-212, środkiem ul. Zielonka- dz. nr 5-181 do dz. nr 5-232 - ul. Jutroszewskiej;
- 2) od wschodu - środkiem drogi - ul. Szczukwińskiej na dz. nr 5-254 i 12-43 do wschodniej granicy dz. nr 12-32, dalej po tej granicy oraz po wschodniej granicy dz. nr 12-136, po północnej granicy dz. nr 12-436 i wzdłuż zachodniej granicy lasów państwowych;
- 3) od południa - środkiem działek nr 12-467 i 12-391, do granicy administracyjnej wsi Szczukwin;
- 4) od zachodu - po granicy administracyjnej wsi Szczukwin do drogi powiatowej - ul. Jutroszewskiej -dz. nr 6-232, na fragmencie środkiem tej ulicy, do zachodniej granicy dz. nr 6-356/2 oraz po zachodniej granicy tej działki a następnie po zachodniej i północnej granicy dz. nr 6-356/1, do środka drogi powiatowej - ul. Jutroszewskiej oraz w kierunku północnym środkiem tej drogi - dz. nr 6-232, do skrzyżowania z ul. Zielonka.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) stworzenie podstaw do prowadzenia polityki przestrzennej w obrębie udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;

¹⁾ Zmiany ustawy ogłoszone w: Dz. U z 2012r. poz. 951; z 2013r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014r. poz. 379, 768, 1133.

²⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013r. poz. 594, 1318; z 2014r. poz. 379.

- 2) stworzenie możliwości dla powstania nowych złóż kruszywa, w tym także uzyskania koncesji na wydobycie dla przyszłych użytkowników złóż;
- 3) zabezpieczenie terenów sąsiednich w tym przeznaczonych pod zabudowę przed bezpośrednim oddziaływaniem terenów górniczych;
- 4) zapewnienie integracji działań podejmowanych w granicach obszaru i terenu górniczego w celu wykonania uprawnień określonych w koncesjach na wydobycie, zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska;
- 5) stworzenie przejrzystego układu komunikacyjnego poprzez adaptację istniejącego układu drogowego oraz zapewnienie obsługi komunikacyjnej istniejących terenów zabudowy;
- 6) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów otwartych z zachowaniem terenów leśnych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, elementy małej architektury w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu, obiekty, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości).
- 6) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej budowlanych liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekі wodne i stawy;
- 10) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 11) **budynkach inwentarsko - składowych** - budynki w gospodarstwach rolnych, służące do przechowywania płodów rolnych, budynki przeznaczone do hodowli inwentarza żywego, budynki wielofunkcyjne, w zakresie przechowywania płodów rolnych i chowu inwentarza żywego;

- 12) **przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być stwierdzony, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 13) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć najmniejszą szerokość pasa terenu wyznaczonego od obrzeża wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przez zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobisko przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem i remontami obiektów; pas ochronny może stanowić część filara ochronnego; wyznaczone pasy ochronne zgodnie z Polską Normą PN-G-02100 z 1996r;
- 14) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego stanu wysokościowego, określonego na mapie sytuacyjno – wysokościowej;
- 15) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego Uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - e) linie zabudowy;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
 - 9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 12) granice obszarów wymagających rekultywacji.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Nie ustala się:
- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;

- 3) zasad ochrony zabytków współczesnych i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej;
- 5) strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV – 15,0m (po 7,5m na stronę od osi linii);
- 6) strefa bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV – 50,0m (po 25,0m na stronę od osi linii);
- 7) granice obszarów wymagających rekultywacji;
- 8) strefy ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego;
- 9) pasy ochronne;
- 10) obiekty i tereny podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny zmeliorowane,
 - b) rów melioracyjny,
 - c) stanowisko archeologiczne,
 - d) tereny górnicze,
 - e) obszary górnicze;
- 11) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **6RM**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNr** do **7MNr**;
- 5) obszary i tereny górnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PG** do **23PG**;
- 6) tereny wydobywania kruszywa naturalnego w granicach udokumentowanych i perspektywicznych złóż kruszywa naturalnego, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PE** do **11PE**;
- 7) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **18R**;
- 8) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **35ZL**;
- 9) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1DZL** i **2DZL**;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony.

§ 9. Zasady i warunki przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

1. W razie konieczności przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, w każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 3MN, 1U, od 1RM do 6RM, od 1MNr do 7MNr, od 1PG do 23PG, od 1PE do 11PE ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki 15 m,
- c) granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działek stanowiących skrajną granicę terenów scalanych i dzielonych.

§ 10. Teren w granicach niniejszego planu miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka 401”.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:

- a) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych,
- b) **KDL** – tereny dróg lokalnych,
- c) **KDD** – tereny dróg dojazdowych.

- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:

- a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą) o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 20 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi zgodnie z rysunkiem planu – pozostała część drogi wyznaczona została w obowiązującym planie miejscowym,
- b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** - klasę drogi „Z” – zbiorczą) o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 20 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi zgodnie z rysunkiem planu – pozostała część drogi wyznaczona została w obowiązującym planie miejscowym,
- c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną) o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową, w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi zgodnie z rysunkiem planu – pozostała część drogi wyznaczona została w obowiązującym planie miejscowym,
- d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - klasę drogi „L” – lokalną) o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
- e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** - klasę drogi „L” – lokalną) o szerokości całkowitej w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,

- f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; w planie ustala się teren przeznaczony pod część drogi zgodnie z rysunkiem planu – pozostała część drogi wyznaczona została w obowiązującym planie miejscowym,
- g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową,
- h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających w istniejących granicach działki komunikacyjnej; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową; zakończona placem manewrowym do zawracania,
- i) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową.

2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. Dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych w tym dróg dojazdowych do pól o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,5 m; na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 6RM, od 1MNR do 7MNR, od 1PG do 23PG, 1PE do 11PE, od 1R do 18R.

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

- 1) obowiązek, z utwardzonych terenów dróg, odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrogowego, itp.

§ 13. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej (wyznaczone graficznie na rysunku planu), mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych o nr 70-52/3, 70-52/32, 70-2/31, 71-52/3, 71-52/6;
- 2) w granicach stref, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

§ 14. W zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania dla samochodów.

1. Dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania, realizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie:

- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – co najmniej 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 3) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych – co najmniej 2 miejsca do parkowania dla jednego gospodarstwa rolnego;
- 4) dla działek budowlanych w obszarach i terenach górniczych – co najmniej 2 miejsca do parkowania na czas eksploatacji złoża w zakresie ważności koncesji na wydobywanie.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 15. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się możliwość zachowania sieci w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów:

- 1) dla terenów zabudowanych obowiązek lokalizacji na terenach zabudowanych, projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie oraz w drogach wewnętrznych, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2) dla obszarów poza terenem zabudowy lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych oraz sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**, **1U**, od **1RM** do **6RM**, oraz od **1MNR** do **7MNR** obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną, rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, położonych przy ul. Waławów, do czasu podłączenia budynków do sieci wodociągowej dopuszcza się czasowe zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PG** do **23PG** oraz od **1PE** do **11PE** możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z studni kopanych dopuszcza się stosowanie zbiorników do tymczasowego gromadzenia wody;
- 4) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 5) konieczność budowy zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych lub indywidualnych ujęć wody w przypadku gdy zapotrzebowanie na wodę do celów p.poż. przekracza wydajność komunalnej sieci wodociągowej.

§ 17. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) dopuszcza się do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1MN** do **3MN**, od **1RM** do **5RM** oraz od **1MNR** do **7MNR**, tylko na terenach gdzie nie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, zaznaczone graficznie na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych w tym do rowu melioracyjnego, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 18. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicach własnych działek budowlanych a następnie do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;
- 2) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki;
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 1000 m².

§ 19. 1. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejąca sieć napowietrzna – kablowa średniego i niskiego napięcia;

2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców w zabudowie usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej z sieci kablowej średniego napięcia i kablowo – napowietrznej niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia.

2. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;

3. W celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

5. Na rysunku planu wskazuje się przebieg linii średniego napięcia 15kV.

6. Na rysunku planu wskazuje się przebieg linii najwyższego napięcia 220kV.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;

3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg.

2. Zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym przepisami odrębnymi określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w budynki;

2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;

3) możliwość zaopatrzenia w energią ciepłą pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 22. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

2) obowiązek zapewnienia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

3) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 24. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami do 1MN do 3MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, pomieszczenia usługowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, na obszarach gdzie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oznaczone graficznie na rysunku planu.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenie **1MN**, mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowiska archeologiczne o nr 70-52/3, 70-52/32, 70-2/31;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.
- 3) ustanawia się strefę ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN**;
- 4) w obrębie wyznaczonej strefy ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego ustala się:
 - a) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy z przyjęciem zasad integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) zachowanie tradycyjnych form kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, kąta nachylenia dachów oraz pokrycia dachowego oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) ochronę elementów historycznego rozplanowania.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach frontowych przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.
- 4) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

- b) dopuszcza się możliwość podziału działek budowlanych, przy spełnieniu następujących warunków:
- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- c) ustalenia pkr. 4) lit b) Inie obowiązują w przypadku wydzielania działki pod stacje transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 3; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, zachowania ilości kondygnacji i wysokości budynków;
- 2) dopuszcza się dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy możliwość nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące, lub przy granicy działki,
 - b) lokalizacja pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego;
 - c) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki, lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w tym druga kondygnacja realizowana jako poddasze użytkowe, rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - e) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 5,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - f) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - g) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - i) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,05 nie więcej niż 0,7.

§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garaże.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa 7,5m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV;
- 2) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- b) ustala się możliwość lokalizacji innych obiektów lokalizowanych w porozumieniu z właściwym zarządcą sieci,
 - c) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
- 3) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się że przepisy §25 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z wyjątkiem sytuacji gdy przepisy odrębne stanowią inaczej.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

4) w zakresie podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

b) dopuszcza się możliwość podziału działki budowlanej przy spełnieniu następujących warunków:

- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;

3) ustalenia pkt 4 lit. b) nie obowiązują w przypadku wydzielania działki pod stacje transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 2; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, zachowanie ilości kondygnacji i wysokości budynków;

2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nowe budynki usługowe należy lokalizować jako wolno stojące,
- b) nowe budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolno stojące lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego lub dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
- c) wysokość budynków usługowych nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m ponad gruntem rodzimym,

- d) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej 5,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - f) wysokość obiektów wieżowych nie więcej niż 25 m ponad gruntem rodzimym, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - i) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 0,07 nie więcej niż 1,5.

§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 6RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, budynki inwentarsko – składowe, pomieszczenia usługowe, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach gdzie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oznaczone graficznie na rysunku planu.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; z wyjątkiem chowu i hodowli zwierząt;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu i do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym i istniejącym zainwestowaniem.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenie **6RM**, mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/6;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru;
- 3) ustanawia się strefę ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **od 4RM do 6RM**;
- 4) w obrębie wyznaczonej strefy ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego ustala się:
 - a) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy z przyjęciem zasad integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) zachowanie tradycyjnych form kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, kąta nachylenia dachów oraz pokrycia dachowego oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) ochronę elementów historycznego rozplanowania.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5RM** i **6RM**, na których występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązywania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach frontowych przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 4) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) dopuszcza się możliwość podziału działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg publicznych, lub z dróg wewnętrznych, wyznaczonych w projekcie podziału;
- 5) ustalenia pkt 4 lit. b) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól;
- 6) ustalenia pkt 4 lit. b) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m ponad gruntem rodzimym należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 2; dla zachowania jednolitej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, zachowania ilości kondygnacji i wysokości budynku;
- 2) dopuszcza się dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy możliwość nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki,
 - b) lokalizacja pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, gospodarczego lub inwentarsko - składowego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki, lub jako pomieszczenia jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - d) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - e) budynki inwentarsko – składowe należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki,
 - f) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - g) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - h) wysokość budynków inwentarsko - składowe nie więcej niż 12,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
 - j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),
 - k) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°,
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną co najmniej 40% powierzchni terenu,
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 1,2.

§ 27. Terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNr do 7MNr.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, budynki inwentarsko – składowe w zabudowie zagrodowej, pomieszczenia usługowe, drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, na obszarach gdzie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) wyznacza się strefę bezpieczeństwa 7,5m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNr;
- 3) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV:

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

- 4) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się że przepisy ust. 2 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, chowu lub hodowli zwierząt;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, nie dotyczy inwestycji z zakresu telekomunikacji;

- 4) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) ustala się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym i istniejącym zainwestowaniem.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej (wyznaczone graficznie na rysunku planu) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNr, 5MNr, 7MNr**, mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/3, 71-52/7, 71-52/6;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru;
- 3) ustanawia się strefę ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MNr, 5MNr, 6MNr, 7MNr**;
- 4) w obrębie wyznaczonej strefy ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego ustala się:
 - a) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy z przyjęciem zasad integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) zachowanie tradycyjnych form kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, kąta nachylenia dachów oraz pokrycia dachowego oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) ochronę elementów historycznego rozplanowania.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MNr, 5MNr, 6MNr, 7MNr** na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania w ogrodzeniach fronowych prześł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu.
- 4) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) dopuszcza się możliwość podziału działek budowlanych przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m²,

- działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych wyznaczonych w projekcie podziału;

c) ustalenia pkt 4 lit. b) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, w tym drogi dojazdowe do pól,

d) ustalenia pkt 4 lit. b) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 4; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych plan dopuszcza stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, zachowania ilości kondygnacji i wysokości budynku;

2) dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;

3) dopuszcza się dla istniejących budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy możliwość nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) lokalizację budynków mieszkalnych jako wolno stojące lub przy granicy działki,

b) lokalizacja pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego, gospodarczego lub inwentarsko - składowego,

c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojące lub przy granicy działki; lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,

d) lokalizację budynków inwentarsko - składowych jako wolno stojące lub przy granicy działki,

e) dopuszcza się w budynkach lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

f) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; rzędna parteru nie więcej niż 65 cm ponad poziomem terenu, wysokość budynku nie więcej niż 10,0 m ponad gruntem rodzimym,

g) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna na nie więcej niż 5,0 m ponad gruntem rodzimym,

h) wysokość budynków inwentarsko - składowych o maksymalnej na nie więcej 12,0 m ponad gruntem rodzimym,

i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,

j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

k) dachy budynków o spadku połaci dachowych od 5° do 45°;

4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

a) nie więcej niż 50% powierzchni terenu dla zabudowy zagrodowej,

b) nie więcej niż 30% powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

a) co najmniej 40% powierzchni terenu dla zabudowy zagrodowej,

- b) co najmniej 60% powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 1,0 dla zabudowy zagrodowej,
- b) nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Granice obszarów wymagających rekultywacji:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2MNr** wyznacza się teren wymagający rekultywacji.

§ 28. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PG do 23PG.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obszary i tereny górnicze – wydobywanie kopaliny ze złóż metodą odkrywkową;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z potrzebami eksploatacji górniczej, obiekty budowlane związane z działalnością górniczą: socjalne i administracyjne, lokalizowane na czas eksploatacji złóż; drogi wewnętrzne.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PG** do **4PG** strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 2) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV zakazuje się prowadzenia działalności wydobywczej;
- 3) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się że przepisy ust. 2 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 2) uciążliwość eksploatacji, w tym zwłaszcza oddziaływanie eksploatacji górniczej w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, nie może wykraczać poza granice terenu górniczego, a w szczególności:
- a) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną, nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu określone w przepisach odrębnych,
- b) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza powodowane przez środki transportu, emisję pyłów.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej (wyznaczone graficznie na rysunku planu) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7PG i 14PG**, mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/7, 71-52/3;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) zachowanie ustaleń zawartych w koncesji na wydobywanie złoża,
- 2) zagospodarowanie złoża zgodnie z planem ruchu kopalni,
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenu górniczego,
- 4) dla terenu i obszaru górniczego ustala się:
- a) pasy ochronne,
- b) obowiązek rekultywacji powstałych wyrobisk górniczych w trakcie eksploatacji złoża (jeżeli będzie to możliwe) oraz po jej zakończeniu,

- c) ustala się obowiązek zabezpieczenia przed szkodami górnictwem drogi publiczne;
- 5) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne, lokalizowane wyłącznie na czas eksploatacji złoża;
- 6) po zakończeniu wydobywania rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów oznaczonych symbolami **5PG** oraz od **20PG** do **22PG**, na których występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **18PG** do **20PG** obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-4), wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od **18PG** do **20PG** obowiązek zapewnienia dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego (nr R-4) właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.
- 3) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) ewentualne podziały nieruchomości mogą być dopuszczone pod warunkiem wykazania związku z eksploatacją surowców:
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m²;
 - b) ustalenia lit a) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną,
 - c) ustalenia lit a) nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne, lokalizowane wyłącznie na czas eksploatacji złoża;
- 2) tereny muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie dróg publicznych, a także z dróg wewnętrznych wyznaczonych w projekcie podziału.
- 3) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty budowlane należy lokalizować jako wolnostojące,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie więcej niż 5,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50m²,

d) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°.

§ 29. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PE do 11PE.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wydobywania kruszywa naturalnego w granicach udokumentowanych i perspektywicznych złóż kruszywa naturalnego;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia związane z potrzebami eksploatacji górniczej, obiekty budowlane związane z działalnością górniczą: socjalne i administracyjne, lokalizowane na czas eksploatacji złóż; drogi wewnętrzne.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2PE i 6PE** strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV;
- 2) w strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV:

a) zakazuje się prowadzenia działalności wydobywczej.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 2) uciążliwość eksploatacji, w tym zwłaszcza oddziaływanie eksploatacji górniczej w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, nie może wykraczać poza granice terenu górniczego, a w szczególności:

a) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu określone w przepisach odrębnych,

b) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza powodowane przez środki transportu, emisję pyłów.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej (wyznaczone graficznie na rysunku planu) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7PE**, mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/7, 71-52/3;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

- 1) na części terenów oznaczonych symbolami **1PE, 2PE i od 9PE do 11PE**, na których występują urządzenia melioracyjne:

a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;

b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 3) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

4) w zakresie podziału nieruchomości:

- a) ewentualne podziały nieruchomości mogą być dopuszczone pod warunkiem wykazania związku z eksploatacją surowców:
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 3000 m²,
- b) ustalenia pkt 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną,
- c) ustalenia pkt 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie potencjalnej działalności górniczej ustala się:

- a) możliwość eksploatacji złoża po wcześniejszym uzyskaniu koncesji na wydobywanie,
- b) docelowe granice terenu i obszaru górniczego wyznaczone zostaną w wyniku postępowania związanego z udzieleniem koncesji na wydobywanie złoża,
- c) sposób eksploatacji złoża kruszywa naturalnego wynikać będzie z koncesji na wydobywanie,
- d) do czasu uzyskania koncesji i podjęcia eksploatacji złoża, ustala się kontynuowanie gospodarki rolnej,
- e) dla terenu górniczego, który wcześniej zostanie wyznaczony na podstawie koncesji obowiązują pasy ochronne, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego,
- f) ustala się obowiązek zabezpieczenia przed szkodami górniczymi drogi publiczne,
- g) po zakończeniu wydobywania rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) obiekty budowlane związane z działalnością górniczą należy lokalizować wyłącznie w ramach potencjalnych terenów górniczych ustanawianych na podstawie koncesji na wydobywanie,
- b) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne, wyłącznie na czas eksploatacji złoża,
- c) wysokość obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie więcej niż 5,0 m ponad gruntem rodzimym, maksymalna powierzchnia zabudowy 50 m²,
- d) dachy budynków o spadku połaci dachowych do 45°.

§ 30. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R do 18R**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne w tym drogi dojazdowe do pól.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa 7,5m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R, 3R, 6R**;

a) w strefie bezpieczeństwa linii 15kV zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,

b) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się że przepisy ust. 2 pkt 1 lit. a) niniejszej uchwały przestają obowiązywać;

2) wyznacza się na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3R, 12R i 13R** strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV;

a) w strefie bezpieczeństwa linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220kV zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej (wyznaczone graficznie na rysunku planu) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3R, 6R, 13R, 18R** mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/6, 71-52/3, 70-52/3, 70-52/32, 70-52/31, 71-52/7;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru;

3) ustanawia się strefę ochrony układu urbanistyczno – architektonicznego, wyznaczoną graficznie na rysunku planu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **18R**, w której ustala się zachowanie istniejącego użytkowania terenu.

5. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na występowanie na tych terenach istniejących urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji WZMiUM ustala się:

a) na terenach oznaczonych symbolami **2R, 3R, 6R, 8R, 13R** oraz od **15R** do **18R** zgodnie z rysunkiem planu występują urządzenia melioracyjnych; ustala się obowiązek utrzymania urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek budowlanych poprzez naprawę i konserwację.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji z zakresu telekomunikacji, dróg wewnętrznych i dojazdowych do pól;

2) w przypadku realizowania ogrodzeń:

a) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykatów betonowych;

b) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

3) w zakresie podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek,

b) dopuszcza się możliwość podziału terenu zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi możliwość podziału nieruchomości na terenach rolniczych.

7. Granice obszarów wymagających rekultywacji:

1) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **3R, 4R, 6R, 8R i 15R** wyznacza się tereny wymagające rekultywacji.

§ 31. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 35ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się konserwatorską strefę ochrony archeologicznej (wyznaczoną graficznie na rysunku planu) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZL i 12ZL** mające na celu ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne o nr 71-52/3;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

3. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych;

2) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;

3) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie przepisami odrębnymi.

4. Granice obszarów wymagających rekultywacji:

1) na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **5ZL** wyznacza się teren wymagający rekultywacji.

§ 32. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1DZLi 2DZL**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

2) przeznaczenie podstawowe – tereny doleśień.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wykluczeniem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE PLANU
Rozdział 6.
Ustalenia wysokości stawki procentowej
od wzrostu wartości nieruchomości

§ 33. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 3MN** w wysokości **0,1%**;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** w wysokości **0,1%**;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM do 6RM** w wysokości **0,1%**;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNr do 7MNr** w wysokości **30%**;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PG do 23PG** w wysokości **30%**;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PE do 11PE** w wysokości **30%**;

7) dla działek będących własnością Skarbu Państwa w wysokości **0,1%**;

8) dla działek będących własnością Gminy Tuszyn w wysokości **0,1%**;

9) dla terenów nie wymienionych w § 33 pkt 1–6 stawka procentowa wynosi **0,1%**.

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza Burmistrzowi Tuszyna.

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuszynie

Andrzej Małecki
Andrzej Małecki

Uzasadnienie

Procedura sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmowała część obszaru gminy, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn przyjęty przez Radę Miejską w Tuszynie uchwałą nr XVIII/116/04 z dnia 18 czerwca 2004 roku (dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 235, poz.2097). W związku z tym wszelkie ustalenia planu stanowią kontynuację, określonego w planie z 2004 roku, sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, zwłaszcza kontynuację ciągów zabudowy i układu komunikacyjnego.

Potrzeba sporządzenia nowego planu spowodowana jest przede wszystkim koniecznością ustalenia możliwości prowadzenia wydobywania kopalin pospolitych - piasku metodą odkrywkową na znacznych terenach objętych granicami planu, gdyż zwłaszcza w obszarze wsi Szczukwin i Górki Duże dokumentowane są nowe złoża.

Ponieważ ilość kopalni odkrywkowych działających na terenie wsi Szczukwin i Górki Duże oraz uruchomionych w oparciu o ustalenia niniejszego planu jest wyjątkowo liczna, wyłączone są z użytkowania rolniczego duże połacie teren rolniczych. Stawia to pod znakiem zapytania zasadność dalszego funkcjonowania wielu gospodarstw rolnych. Wobec takiej sytuacji zakłada się tendencję przekształcania istniejących gospodarstw rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nadmienić należy, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wsi Szczukwin obecnie dominuje w katalogu nowych inwestycji. W okresie przejściowym te dwie formy zabudowy we wsi Szczukwin będą musiały istnieć równocześnie. W związku z tym w planie wprowadza się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zachowuje istniejącą zabudowę zagrodową a dla rolników, którzy nie przeznaczają swoich gruntów rolnych na tereny przeznaczone pod eksploatację dopuszcza się, traktując to jako sytuacje wyjątkowe - nie mające na dzień dzisiejszy odzwierciedlenia w terenie - możliwość tworzenia nowej zabudowy zagrodowej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tuszynie


Andrzej Małecki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/497/14
Rady Miejskiej w Tuszynie
z dnia 5 listopada 2014 r.