



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 5 lipca 2024 r.

Poz. 5311

UCHWAŁA NR II/13/2024 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH

z dnia 27 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów: obr.: 1, 2, 3 miasta Koluszki, obr. Lisowice i obr. Felicjanów tzw. „strefa przemysłowa”

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 2024 r. poz.609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 oraz 2739) 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), w związku z uchwałą Nr LXI/89/2023 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 20 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów: obr.: 1, 2, 3 miasta Koluszki, obr. Lisowice i obr. Felicjanów tzw. „strefa przemysłowa” oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koluszki zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/15/2024 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 22 stycznia 2024 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów: obr.: 1, 2, 3 miasta Koluszki, obr. Lisowice i obr. Felicjanów tzw. „strefa przemysłowa”, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4, zawierających:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr LXI/89/2023 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 20 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów: obr.: 1, 2, 3 miasta Koluszki, obr. Lisowice i obr. Felicjanów tzw. „strefa przemysłowa”.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu wieńczącego, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 9) **strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **pasie terenu ochronnego od zbiorników do magazynowania produktów naftowych** – należy przez to rozumieć obszar wokół bazy paliw płynnych wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) strefa ochronna od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego;
- 9) pas terenu ochronnego od zbiorników do magazynowania produktów naftowych;
- 10) strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 11) strefa ochronna 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;

- 12) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 13) strefy zieleni;
- 14) strefa istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 15) obszar zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniami planu;
- 16) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 17) wymiar wyrażony w metrach.

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

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MWW**;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 5) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US-UK-ZP**;
- 7) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;
- 8) teren usług lub produkcji lub obsługi produktów naftowych, oznaczony symbolem **U-P-IN**;
- 9) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 10) teren obsługi produktów naftowych, oznaczony symbolem **IN**;
- 11) teren wodociągów, oznaczony symbolem **IW**;
- 12) tereny kanalizacji, oznaczone symbolem **IK**;
- 13) tereny lasu, oznaczone symbolem **L**;
- 14) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 15) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 16) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**;
- 17) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem **CZ**;
- 18) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 19) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 20) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 21) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 22) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **KPP**;
- 23) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KKK**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające:

- 1) teren zieleni urządzonej ZP, jako służących urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych parków,

- 2) teren wodociągów IW, jako służącego budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
- 3) teren kanalizacji IK, jako służącego budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
- 4) tereny dróg lokalnych KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD,
- 5) teren komunikacji pieszej KPP, jako służący urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

3. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linie rozgraniczające: teren drogi zbiorczej KDZ;
- 2) teren w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) teren w strefie ochronnej od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 4) teren w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego;
- 5) teren w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu.

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

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszącym im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleni.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg, linii kolejowych, bocznic kolejowych, urządzeń do przeladunku w transporcie intermodalnym;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska, w tym poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 pkt 5;
- 7) warunki w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny–Lipce Reymontowskie” oraz nr 404 „Koluszki– Tomaszów”, dla których zatwierdzono dokumentacje hydrologiczne określające warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych tych zbiorników; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
- 9) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 10) 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 terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług MNW-U oraz terenie zabudowy zagrodowej RZM, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz projektowanej linii elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami §9 pkt 3, 4 i 5;
- 11) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych.

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

- obejmuje się ochroną ustaleniami planu obszar zabytkowy – cmentarz ewangelicki (Nr 46/1593 Gminnej Ewidencji Zabytków), oznaczony na rysunku planu jako obszar zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniami planu;
- dla ochrony obszaru zabytkowego, o którym mowa w pkt 1:
 - ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz szczegółowe wymogi ochrony zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu cmentarza zamkniętego, oznaczonego symbolem CZ,
 - wszelkie inwestycje przy obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków muszą być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony zabytków;
- wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 7. 1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg: (KDZ, KDL i KDD), tereny komunikacji pieszej (KPP) oraz teren zieleni urządzonej (ZP);
- dla przestrzeni publicznych, wymienionych 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.

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

1) wysokość zabudowy:

- a) budynków – odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) wiat i zadaszeń: nieprzekraczająca wysokości mającej zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej, określoną w ustaleniach szczegółowych,

c) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej:

- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) oraz terenie zabudowy zagrodowej (RZM) nieprzekraczająca wysokości określonej w przepisach odrębnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- na pozostałych terenach: nie ogranicza się; obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi; warunki lokalizacji w sąsiedztwie rurociągów naftowych zgodnie z zapisami w § 9 pkt. 6 lit. b,

d) wolno stojących kominów i masztów innych niż maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: nieprzekraczająca 80,0 m; warunki lokalizacji w sąsiedztwie rurociągów naftowych zgodnie z zapisami w § 9 pkt. 6 lit. b,

e) słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV: nieprzekraczająca 40,0 m,

f) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 25,0 m;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:

a) wyznaczone na rysunku planu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
- strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- strefa ochronna 10,0 m od granicy obszaru kolejowego,
- strefa bezpieczeństwa od rurociągu naftowego,
- strefa kontrolowana od projektowanego gazociągu,
- pas terenu ochronnego od zbiorników do magazynowania produktów naftowych,

b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków:

a) w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

b) od granicy lasu – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;
- 6) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 7) w strefie istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejących budynków poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

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

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §6;
- 2) ochronie podlegają ujęcia wód w granicach ustanowionych stref ochrony, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 34,0 m, których środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) 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) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 15,0 m, których środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) 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) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 5) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 34,0 m, których środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 6) dla ochrony rurociągów naftowych oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ich otoczeniu:
 - a) wyznacza się na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od rurociągów naftowych, których środkiem jest oś rurociągów; dla rurociągów DN 250 i DN 350 o szerokości 12 m, dla rurociągu DN 400 o szerokości 16 m; w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - zakaz wznoszenia budowli, urządzania stałych składów i magazynów, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - warunki lokalizacji infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących rurociągów przesyłowych dalekosiężnych,

- do linii światłowodowej zlokalizowanej w strefie stosować przepisy odrębne dotyczące telekomunikacji,
 - b) nakazuje się lokalizację obiektów wysokościowych (wieże i maszty telekomunikacyjne) w odległości od rurociągu naftowego nie mniejszej niż całkowita ich wysokości powiększonej o połowę szerokości strefy bezpieczeństwa od rurociągu naftowego,
 - c) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od osi rurociągu;
- 7) dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia:
- a) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, której środkiem jest oś gazociągu, o szerokości 8,0 m, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) do czasu wybudowania gazociągu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z wyznaczonym pasem montażowym o szerokości 31,0 m, którego środek stanowi oś gazociągu;
- 8) oznacza się na rysunku planu strefę ochronną 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępowania od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w sytuowaniu budynków i budowli;
- 9) oznacza się na rysunku planu strefę ochronną 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego, stanowiącej granicę obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia oraz warunki odstępowania od zakazów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym m.in. w wykonywaniu robót ziemnych;
- 10) lokalizacja drzew i krzewów w strefach, o których mowa w pkt 4 i 5, musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 11) 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 dojzdy,
 - wprowadzenie nasadzeń zieleni wielopiętrowej z zastosowaniem drzew i krzewów z wyjątkiem powierzchni zajętej pod infrastrukturę techniczną,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 12) wyznacza się na rysunku planu pas terenu ochronnego od zbiorników do magazynowania produktów naftowych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) oznacza się na rysunku planu udokumentowane złoża kopaliny „Natolin” i „Natolin I”; złoża podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 14) w terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych wyznaczonym na podstawie przepisów odrębnych, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 15) ograniczenia określone dla strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ograniczeń nie stosuje się;
- 16) ograniczenia określone dla strefy kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz pasa montażowego związane są ściśle z przebiegiem projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia; w przypadku odstąpienia od jego budowy ograniczeń nie stosuje się;

17) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

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

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

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru obejmujący tereny komunikacji: tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo rowerowej;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz terenów komunikacji pieszo rowerowej, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez wyznaczone tereny dróg: teren drogi zbiorczej KDZ, tereny dróg lokalnych KDL, tereny dróg dojazdowych KDD oraz drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc do parkowania samochodów osobowych i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 na 60 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów;
- 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 3) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 4 miejsca do parkowania samochodów;
- 4) ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem pkt 5, urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 1 miejsce na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 5) w zakresie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 6) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
- b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,

- c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania upraw, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi; warunki oraz dopuszczalność odprowadzania ścieków oczyszczonych zgodnie z warunkami określonymi w § 5 pkt 8 lit. d,
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- d) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
- grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg:
- do ziemi,
 - na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło ustala się**:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni i sieci ciepłych oraz zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu dostarczanego w butlach,
- b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
- c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: \varnothing 32 mm;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz strefie ochronnej od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV; skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 15,0 m od granicy strefy,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV 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,
 - dopuszcza się lokalizację w obszarze stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, wyłącznie jako związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepłą zlokalizowanej na działce budowlanej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niebędących elektrowniami wiatrowymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji elektrowni wiatrowych;

9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami §5 pkt 10 lit. a.

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

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) 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.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług, przy czym usługi nakazuje się realizować wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - a) lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
 - b) budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m i długości wzdłuż tej granicy nieprzekraczającej 8,0 m; dopuszczenie dotyczy lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15,0 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 $\pm 10^\circ$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem MNW-U, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługi.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m i długości wzdłuż tej granicy nieprzekraczającej 8,0 m; dopuszczenie dotyczy lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenie 3MN-U w granicach strefy ochronnej 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 8;
- 2) na terenie 3MN-U w granicach strefy ochronnej 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 9.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 17,0 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 $\pm 10^\circ$.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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.

§ 18. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolem MWW, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,4,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 3; przy czym 3 kondygnację nadziemną dopuszcza się do realizacji wyłącznie jako poddasze,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 14,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 9,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. **Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 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 $\pm 10^\circ$.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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.

§ 19. 1. Dla **terenu usług**, oznaczonego symbolem U, 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 usług kultury i rozrywki, teren niesklasyfikowany – usługi opieki nad dziećmi do lat 3.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków: 9,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 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 $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

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

§ 20. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **US-UK-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni urządzonej, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług nauki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren kanalizacji, teren niesklasyfikowany – obiekty gospodarowania wodami opadowymi lub roztopowymi.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 14,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości na części budynku do nie więcej niż 20,0 m, a na powierzchni nieprzekraczającej 50,0 m² do nie więcej niż 30,0 m;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, dachy płaskie; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako:

- 1) teren zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1 000,0 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 $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

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

§ 21. 1. Dla terenów usług lub produkcji, oznaczonych symbolem U-P, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren elektrowni wiatrowej, teren niesklasyfikowany – usługi opieki nad dziećmi do lat 3.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów 5U-P, 8U-P–10U-P: 0,8,
 - b) dla pozostałych terenów 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna:
 - dla terenów 5U-P, 8U-P–10U-P: 1,6,
 - dla pozostałych terenów: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów 1U-P, 3U-P, 5U-P, 8U-P–10U-P: 10%,
 - b) dla pozostałych terenów: 20%;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości z uwagi na wymogi technologiczne do nie więcej niż 30,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy o nachyleniu połaci do 45°; wymogu nie stosuje się do dachów łukowych lub kopułowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, ich projektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz

środowiska; strefa oddziaływania związana z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie może wykraczać poza teren zakładu.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach 14U-P i 15U-P w strefie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia §8 pkt 7;
- 2) na terenach 2U-P, 4U-P, 6U-P, 7U-P, 12U-P, 15U-P–17U-P w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;
- 3) na terenach 1U-P, 3U-P, 4U-P, 6U-P–8U-P, 10U-P–17U-P w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 4) na terenach 6U-P w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 5;
- 5) na terenach 2U-P, 11U-P–14U-P w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 6;
- 6) na terenach 14U-P i 15U-P w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 7;
- 7) na terenach 13U-P, 16U-P i 17U-P w granicach strefy ochronnej 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 8;
- 8) na terenach 13U-P, 16U-P i 17U-P w granicach strefy ochronnej 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 9;
- 9) na terenach 3U-P, 10U-P, 12U-P i 14U-P w strefie zieleni obowiązują ustalenia zgodnie z §9 pkt 11;
- 10) na terenie 2U-P w pasie terenu ochronnego od zbiorników do magazynowania produktów naftowych, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 12.

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

- 1) minimalna powierzchnia:
 - a) dla terenów 5U-P, 8U-P–10U-P: 1 000,0 m²,
 - b) dla terenów 1U-P i 3U-P: 1 500,0 m²,
 - c) dla pozostałych terenów: 2 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu:
 - a) dla terenów 1U-P, 3U-P, 5U-P, 8U-P–10U-P: 16,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów: 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 $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

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

§ 22. 1. Dla terenu usług lub produkcji lub obsługi produktów naftowych, oznaczonego symbolem U-P-IN, ustala się przeznaczenie:

- 1) teren usług, teren produkcji, teren obsługi produktów naftowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren elektrowni wiatrowych, teren niesklasyfikowany – usługi opieki nad dziećmi do lat 3.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 20,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości z uwagi na wymogi technologiczne do nie więcej niż 30,0 m;
- 5) dachy budynków: dachy o nachyleniu połaci do 45°; wymogu nie stosuje się do dachów łukowych lub kopułowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, ich projektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia: dla pozostałych terenów: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: dla pozostałych terenów: 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 $\pm 10^\circ$.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

9. 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.

§ 23. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem IE, ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 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 $\pm 10^\circ$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania samochodów.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

9. 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.

§ 24. 1. Dla terenu obsługi produktów naftowych, oznaczony symbolem IN, ustala się przeznaczenie: teren obsługi produktów naftowych.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,1;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 150,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15,0 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 $\pm 10^\circ$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania samochodów.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

9. 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.

§ 25. 1. Dla terenu wodociągów, oznaczony symbolem IW, ustala się przeznaczenie: teren wodociągów.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 5) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie obowiązuje ochrona ujęcia wód podziemnych zgodnie z §19 pkt 14.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 5,0 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 $\pm 10^\circ$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania samochodów.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuje ustalenia §12.

9. 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.

§ 26. 1. Dla terenów kanalizacji, oznaczonych symbolem **IK**, ustala się przeznaczenie: teren kanalizacji.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 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 $\pm 10^\circ$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania samochodów.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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.

§ 27. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RZM, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2,
 - b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) teren zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu gospodarowania wodą w rolnictwie.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 6.

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

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

9. 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.

§ 28. 1. Dla terenów lasu, oznaczonego symbolem **L**, ustala się przeznaczenie: tereny lasu.

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

- 1) obowiązuje prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

9. 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.

§ 29. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem **ZN**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 2) w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 7.

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

7. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

9. **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 zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

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

7. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

9. **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 terenu ogrodów działkowych, oznaczonego symbolem **ZD**, ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 0,15;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) altan i obiektów gospodarczych: 35,0 m², z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
- b) budynków i budowli, w tym świetlic, zaliczających się do infrastruktury ogrodowej: 200,0 m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,15;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) altan i obiektów gospodarczych: 5,0 m,
 - b) budynków i budowli, w tym świetlic, zaliczających się do infrastruktury ogrodowej: 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji:
 - a) altan i obiektów gospodarczych: 4,0 m,
 - b) budynków i budowli, w tym świetlic, zaliczających się do infrastruktury ogrodowej: 6,0 m;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** nie ustala się.

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

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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 **terenu cmentarza zamkniętego**, oznaczonych symbolem **CZ**, ustala się przeznaczenie: teren cmentarza zamkniętego.

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

- 1) zakaz pochówków;
- 2) nakaz uporządkowania z możliwością zagospodarowania zielenią o charakterze parkowym, z zachowaniem wymogów ust. 4 oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) zakaz realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy obiektów upamiętniających historię miejsca, w tym tablic informacyjnych, ogrodzenia, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w zakresie ochrony obszaru zabytkowego – cmentarza ewangelickiego, oznaczonego na rysunku planu jako obszar zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniami planu:

- 1) obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 2 planu;
- 2) obowiązuje zachowanie:
 - a) pozostałości sztuki sepulkralnej;
 - b) istniejącego ogrodzenia; dopuszcza się odtworzenie brakujących fragmentów ogrodzenia z zachowaniem formy i zastosowanych materiałów – kamienia polnego łupanego oraz cegły;
 - c) cech rozplanowania – układu alejek i kwater, kompozycji zieleni,
 - d) zabytkowego drzewostanu.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

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

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §12.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

9. 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 terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: IKDZ – od 9,5 m do 24,7 m,
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 2) w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 7;
- 3) w granicach strefy ochronnej 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 8;
- 4) w granicach strefy ochronnej 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 9.

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

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **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 terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolem KDL, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – od 10,8 m do 29,4 m,
 - b) 2KDL – od 15,2 m do 20,3 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenie 1KDL w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;
- 2) na terenie 1KDL w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 3) w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 6;
- 4) na terenie 2KDL w strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 7.

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

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **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.

§ 35. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, ustala się przeznaczenie: droga dojazdowa.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – od 7,7 m do 15,3 m,
- b) 2KDD – od 10,9 m do 20,4 m,
- c) 3KDD – od 18,5 m do 24,1 m,
- d) 4KDD – od 9,4 m do 25,2 m,
- e) 5KDD – od 15,0 m do 24,6 m,
- f) 6KDD – od 12,0 m do 19,1 m,
- g) 7KDD – od 12,0 m do 14,8 m,
- h) 8KDD – od 7,2 m do 74,8 m,
- i) 9KDD – od 1,1 m do 7,1 m,
- j) 10KDD – od 16,7 do 40,8 m,
- k) 11KDD – 18,0 m,
- l) 12KDD – od 19,7 m do 32,8 m,
- m) 13KDD – od 2,8 m do 24,2 m,
- n) 14KDD – od 16,3 m do 53,7 m,
- o) 15KDD – od 18,0 m do 26,7 m,
- p) 16KDD – 20,0 m,
- q) 17KDD – 10,0 m,
- r) 18KDD – od 6,0 m do 8,0 m,

2) przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na terenach 3KDD, 4KDD, 10KDD, 11KDD, 14KDD i 16KDD w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;

- 2) na terenach 1KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, 10KDD, 12KDD, 14KDD-16KDD w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 3) na terenach 1KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD i 18KDD w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 6;
- 4) na terenie 15KDD w strefie kontrolnej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 7;
- 5) na terenach 13KDD i 14KDD w granicach strefy ochronnej 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 8;
- 6) na terenach 13KDD i 14KDD w granicach strefy ochronnej 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 9.

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

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **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.

§ 36. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KR – od 28,0 m do 48,3 m,
- b) 2KR – 9,0 m,
- c) 3KR – od 15,5 m do 39,2 m,
- d) 4KR – od 10,3 m do 12,0 m,
- e) 5KR – od 15,1 m do 32,6 m;

2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie 3KR w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;
- 2) na terenach 1KR i 3KR w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 3) na terenie 3KR w strefie ochronnej od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 5;

4) na terenie 1KR w strefie bezpieczeństwa od rurociągu naftowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia zgodne z §9 pkt 6.

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

7. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **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.

§ 37. 1. Dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego symbolem **KPP**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszej.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KPP – od 6,0 m do 16,0 m;
- 3) dopuszcza się urządzenie nawierzchni umożliwiającej ruch pojazdów;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** tereny nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;
- 2) w granicach strefy ochronnej 10,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 7;
- 3) w granicach strefy ochronnej 20,0 m od granicy terenu zamkniętego kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 8.

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

7. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

8. **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.

§ 38. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **KKK**, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń transportu kolejowego – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;

- 3) zachowanie, budowa lub przebudowa przejazdów kolejowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** teren nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. **Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

5. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie linii kolejowych, wiaduktów oraz bocznic kolejowych;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3;
- 3) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 4;
- 4) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 5.

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

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

8. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §12.

9. **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.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koluszkach.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Koluszkach

Anna Szostak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/13/2024
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 27 maja 2024 r.

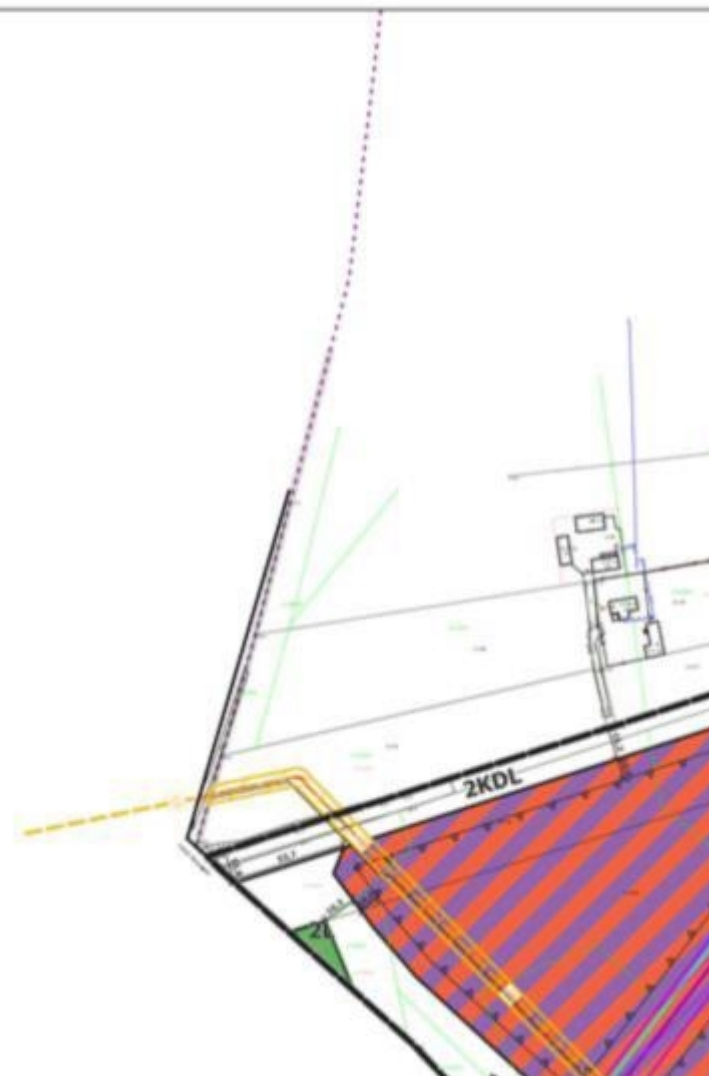




**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO F
MIASTA KOLUSZKI, OBR. LISOWICE I OBR. FELICJANÓW TZW.**


RYSUNEK PLANU



















**RAGMENTÓW: OBR.: 1, 2, 3
"STREFA PRZEMYSŁOWA"**

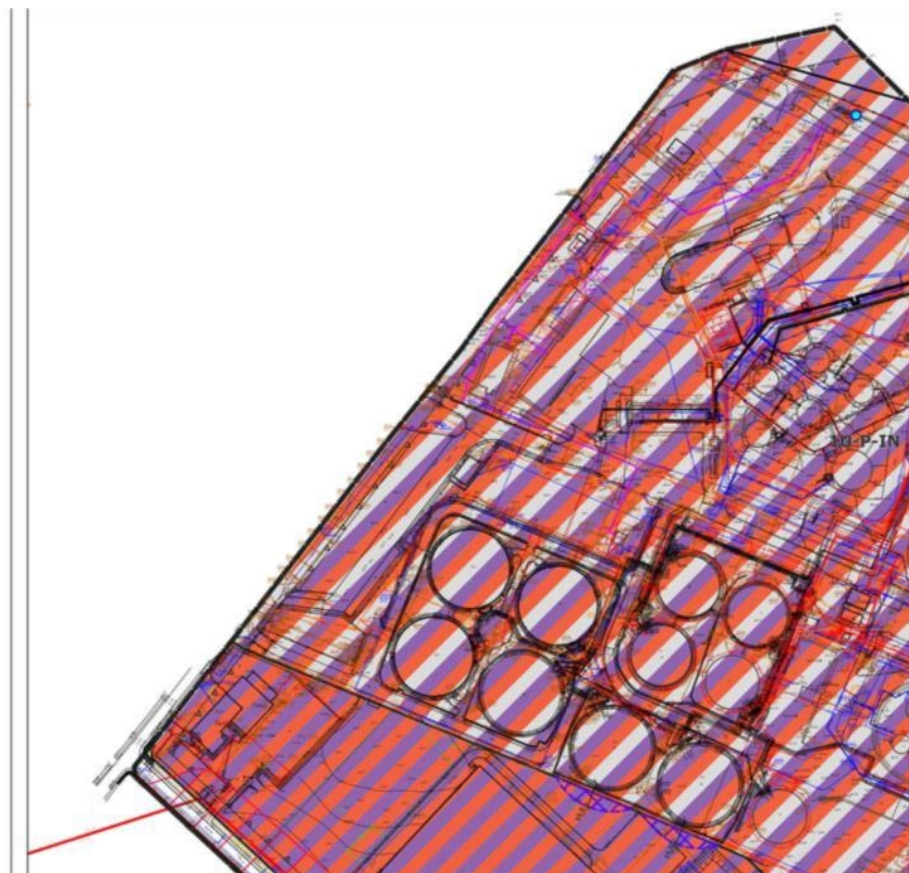


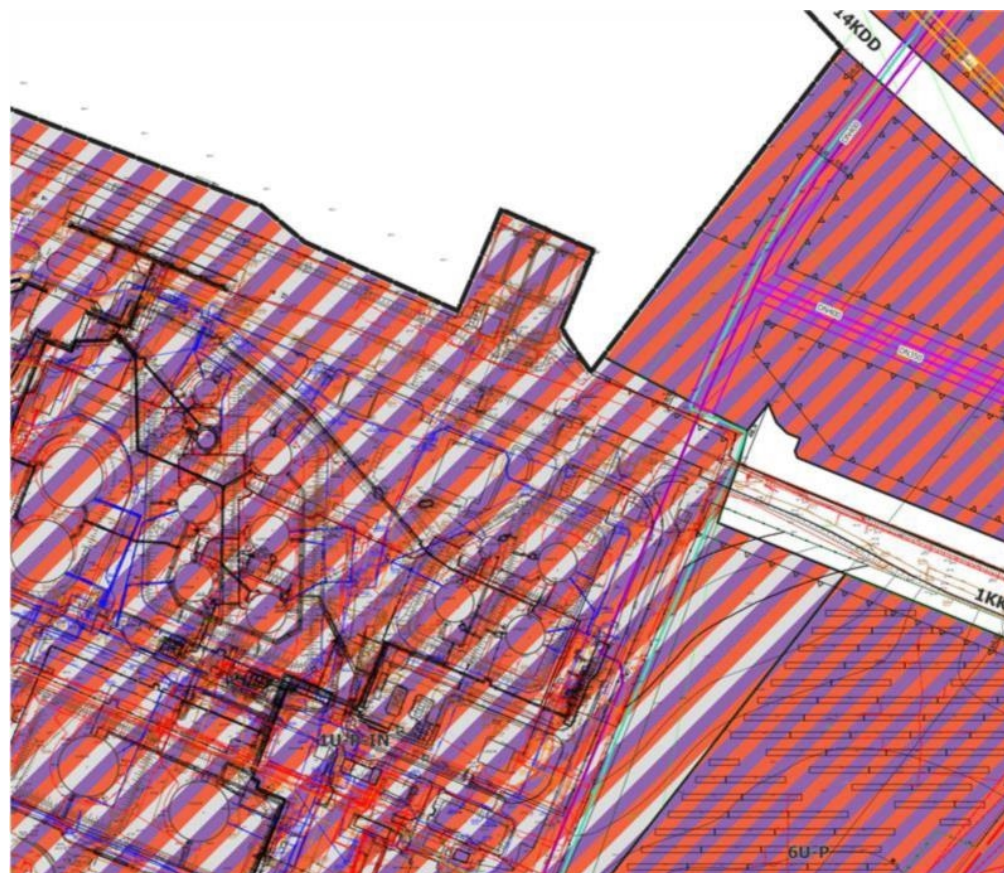




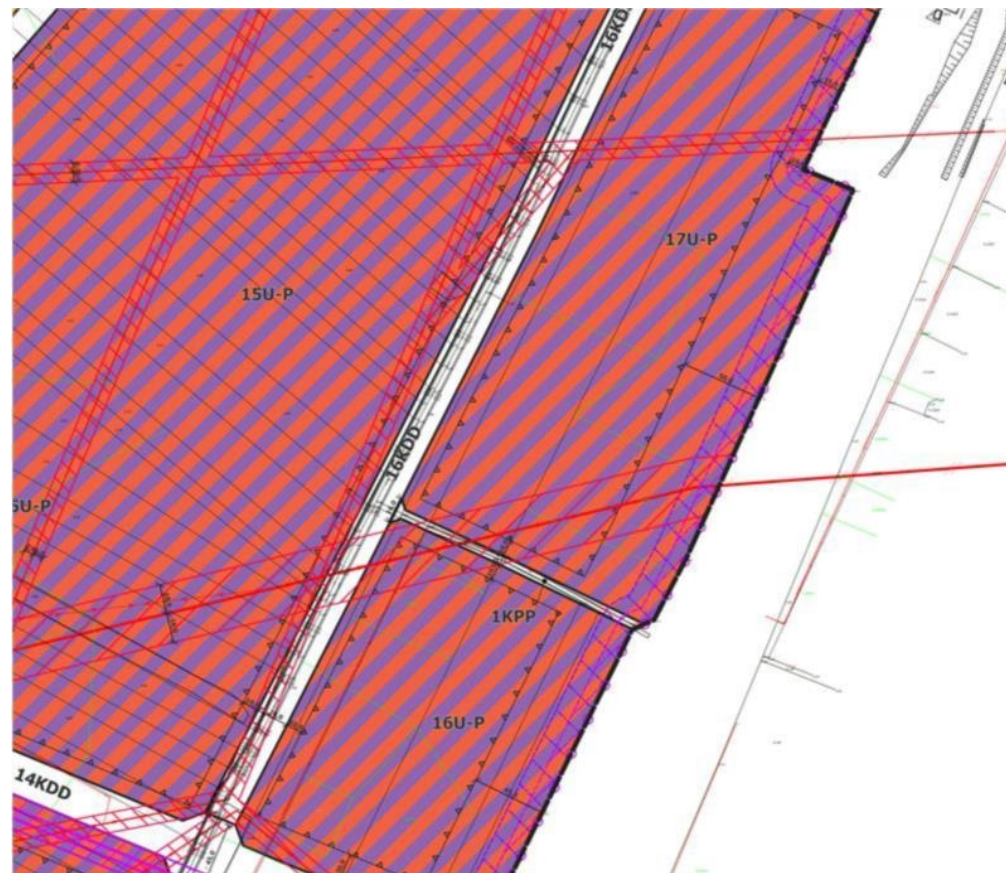


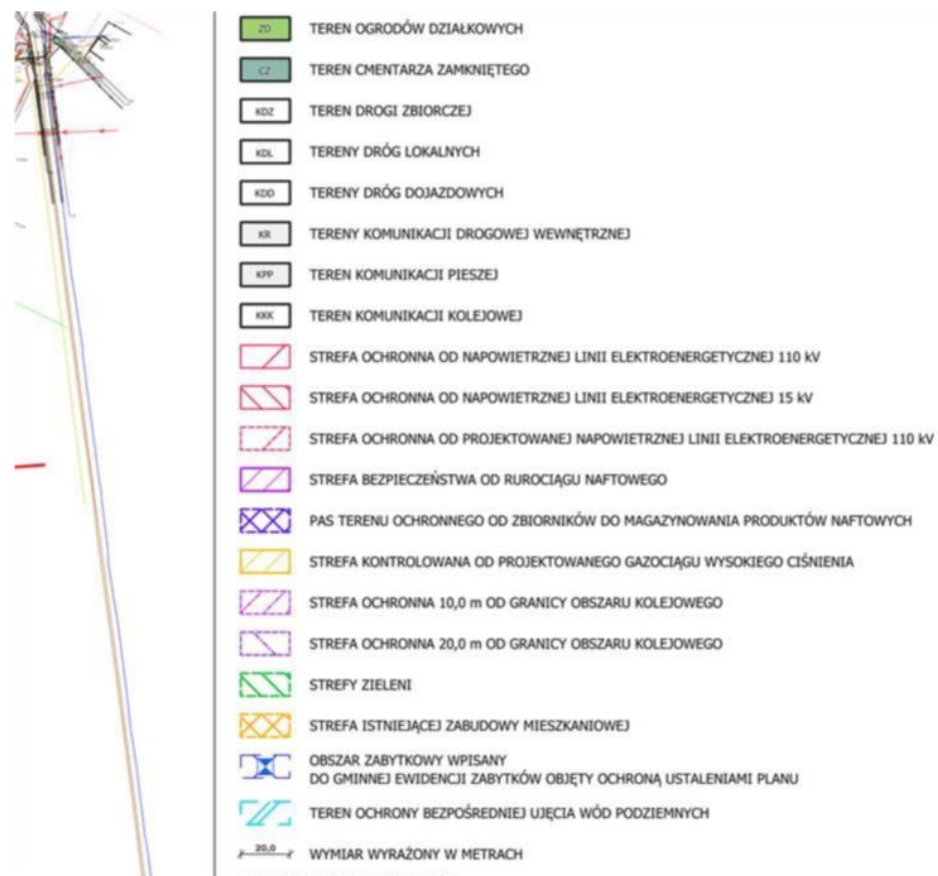
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB OBSŁUGI PRODUKTÓW NAFTOWYCH
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TEREN OBSŁUGI PRODUKTÓW NAFTOWYCH
	TEREN WODOCIĄGÓW
	TERENY KANALIZACJI
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ















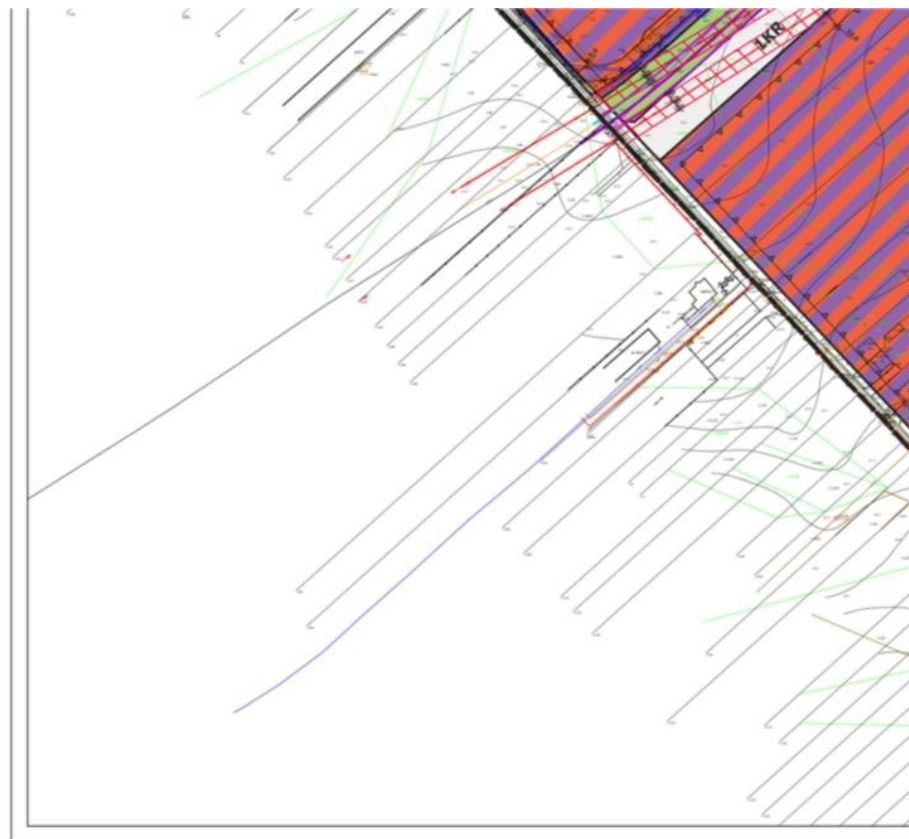


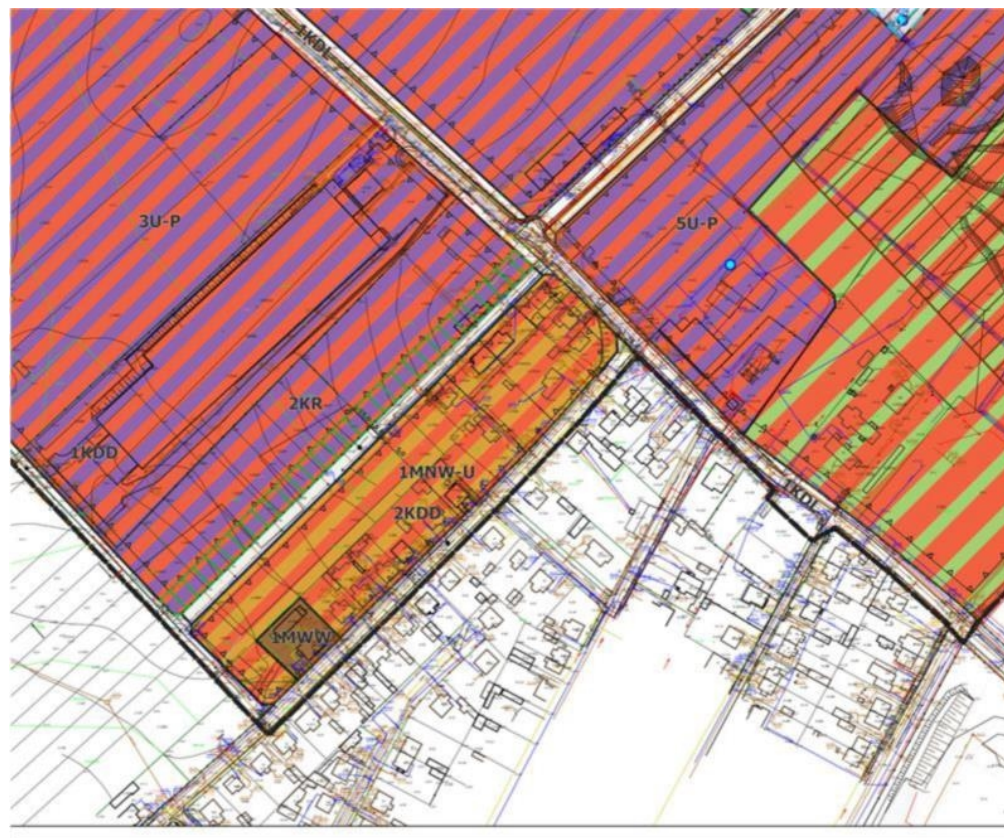


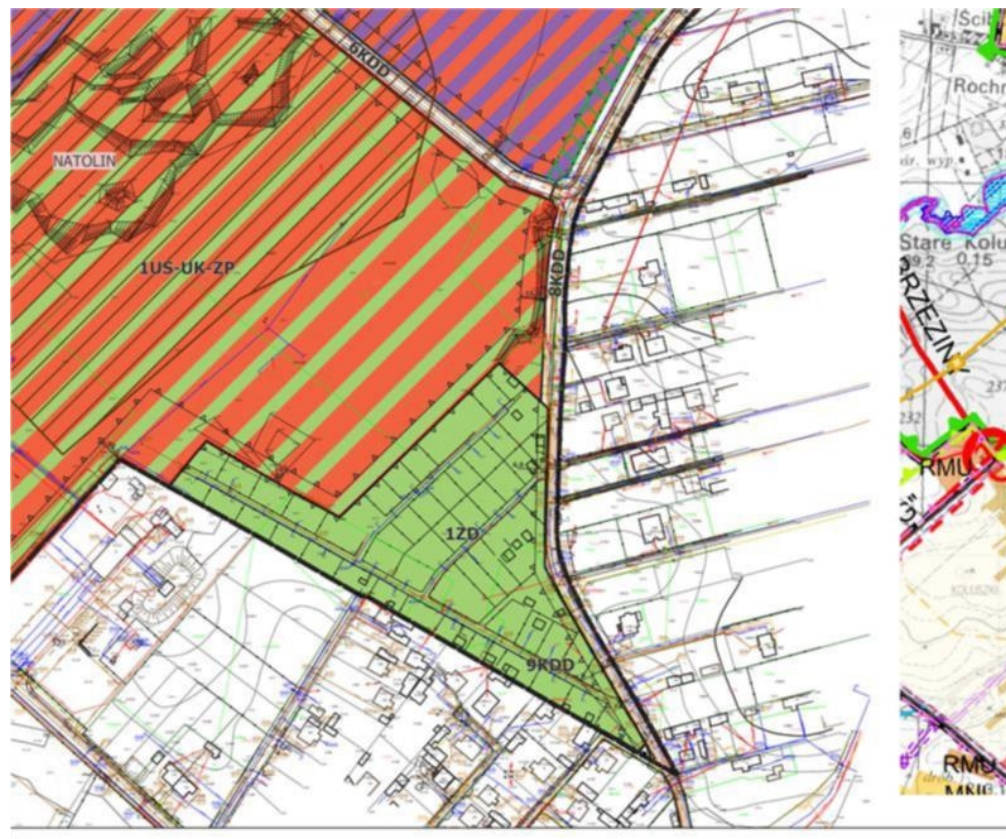
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZ
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/15/2024 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH Z DNI











- SYMBOLIKA SYMBOLOGICZNA**
-  STREFA PRZEJŚCI GRANICZNA
 -  LINIA GRANICZNA TYTUŁU O SZEROKOŚCI PUBLIKACJI
 -  LINIA GRANICZNA TYTUŁU O SZEROKOŚCI ZAKRESOWANIA
 -  LINIA GRANICZNA TYTUŁU O SZEROKOŚCI ZAKRESOWANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA
 -  STREFA OGRANICZENIA WYKONANIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLUSZKI
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/15/2024 RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH Z DNIA 22 STYCZNIA 2024 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/13/2024
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 27 maja 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Koluszkach w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7
1.	24.03.2024 r.	Osoba fizyczna	Działka nr ewid. 128/1 obręb Lisowice	+/-	+/-	+/-	+/-	<p>Uwaga dotycząca dopuszczenia na przedmiotowej działce (stanowiącej własność składającego uwagę) lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem lokalizacji GPO oraz magazynów energii.</p> <p>Informacje, iż:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowa systemami fotowoltaicznymi o powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli nie mniejszej niż 2 ha zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które przedmiotowy projekt planu na przedmiotowej działce dopuszcza oraz, że zapisy projektu planu w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (§12 pkt 8) są niewystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego składającego uwagę – dopuszczają one jedynie instalacje OZE o mocy od 50 kW do 500 kW; – w celu realizacji inwestycji zawarta została umowa dzierżawy z PV 1710 Sp. z o.o. (spółka celowa RWE Renewables Poland Sp. z o.o.); – przedstawiciele firmy RWE Renewables Poland Sp. z o.o. byli obecni na dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zorganizowanej w Urzędzie Miejskim w Koluszkach w dniu 19.03.2024 r; – wola realizacji na przedmiotowej działce farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wyrażono również we wniosku z dnia 13.12.2023 r. do projektu planu

							<p>miejscowego, który został złożony niezwłocznie po otrzymaniu informacji o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy, wniosku nie uwzględniono. Stwierdzenia, że „mimo iż wnioskowane przeznaczenie wpisuje się w ogólny profil funkcjonalny tego obszaru — strefy produkcyjnej”, „inwestycja ta nie jest uciążliwa dla środowiska, jak również dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej na północ od obszaru objętego planem”, „w sąsiedztwie powstały już farmy fotowoltaiczne, które w projekcie planu nie zostały w żaden sposób uwzględnione”;</p> <p>– zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw dla planów miejscowych, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, nie jest wymagane zachowanie zgodności ze Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.</p> <p>Składający uwagę zwraca szczególną uwagę na fakt, iż planowana na przedmiotowej działce farma fotowoltaiczna, z racji na znaczne zaawansowanie procesu rozwoju projektu, może już w ciągu najbliższych lat zacząć generować znaczące zyski dla Gminy z tytułu podatku od nieruchomości.</p> <p>Szczegółowe uwagi do konkretnych zapisów projektu planu:</p> <p>– we wstępie planu, w części dotyczącej zgodności ze Studium, należy powołać się na art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),</p> <p>– w §3 ust. 2 należy dodać pkt 17 – „granica strefy ochronnej terenów, na których dopuszcza się budowę farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW”, jak również wyznaczyć ją na rysunku planu,</p>
--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

								<ul style="list-style-type: none">- w §3 ust. 2 pkt 10 – w tekście uchwały mowa o „strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia”, z kolei w legendzie rysunku planu o „strefie kontrolowanej od projektowanego gazociągu”,- w legendzie rysunku należy pokazać oznaczenie graficzne wymiarowania,- w §4 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy wyszczególnić obszary wraz z numerami porządkowymi – w celu zapewnienia jednoznacznego powiązania tekstu i rysunku planu,- w §9 pkt 11 mowa o „strefach zieleni izolacyjnej”, podczas gdy w legendzie rysunku planu o „strefach zieleni”,- w §9 pkt 12 wyrażenie „w której” należy zastąpić „w którym”,- w §9 pkt 15 należy dodać zapis dotyczący stref ochronnych dla projektowanych linii kablowym WN niewyznaczonych na rysunku planu zapis konieczny z punktu widzenia realizacji farmy fotowoltaicznej,- w §12 pkt 3 lit. b znajduje się odniesienie do §6 pkt 6 lit. c nie ma takiego zapisu w projekcie planu,- w §12 pkt 7 lit. a wniosek o dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych WN/SN – w formie GPO na obszarze planowanej inwestycji na przedmiotowej działce,- w §12 pkt 8 wniosek o dodanie zapisu: „na terenach oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem magazynów energii”. Wniosek o wyznaczenie na rysunku planu ww. strefy na całej powierzchni działki nr 128/1 obręb Lisowice,- w §21 ust. 1 wniosek o dodanie zapisu: „na terenach oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem magazynów energii”,- w §21 ust. 1 wniosek o dopuszczenie na terenach U-P lokalizacji dojazdów i dojazdów do nieruchomości oraz dróg wewnętrznych niewyznaczonych na
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

								<p>rysunku planu (uwaga dotyczy właściwie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę – jest to standardowy zapis stosowany w MPZP w całej Polsce),</p> <ul style="list-style-type: none">- w §21 ust. 2 pkt 1 wniosek o zwiększenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy na działce nr 128/1 obręb Lisowice co najmniej do 70%- zapis kluczowy z punktu widzenia opłacalności realizacji inwestycji,- w §21 ust. 2 pkt 3 wniosek o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 128/1 obręb Lisowice co najmniej do 10% - zapis kluczowy z punktu widzenia opłacalności realizacji inwestycji,- w §21 ust. 5 pkt 3 należy wyszczególnić również teren oznaczony symbolem 14U-P, przez który również przebiega linia elektroenergetyczna SN,- w §21 ust. 5 pkt 9 – niespójność z §9 pkt 11, w którym mowa o „strefie zieleni izolacyjnej”,- w §21 ust. 6 pkt 1 wniosek o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 14U-P na 2000 m² – powierzchnia 5000 m² jest zdecydowanie zbyt wysoka i ogranicza możliwość realizacji na działce 128/1 obręb Lisowice zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej,- w §21 ust. 6 pkt 2 wniosek o ustalenie minimalnej szerokości frontu działki na terenie 14U-P na 30 m – co ma bezpośrednio związek ze zmniejszeniem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,- w §21 wniosek o dodanie ust. 10 o treści: „10. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW, której granice są tożsame z granicami obszarów, na których dopuszczono lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynami energii”,- ogólna uwaga do prognozy środowiskowej – prognoza nie uwzględnia problematyki farm fotowoltaicznych. Wniosek o jej aktualizację.
--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

								<p>W wypadku ewentualnego nieuwzględnienia uwag do projektu planu, prośba o udostępnienie do publicznej wiadomości wykazu uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia (z podpisem Burmistrza), ze szczegółowym uzasadnieniem ewentualnego odrzucenia każdej poruszonej w niniejszym piśmie kwestii oraz umocowaniem prawnym podjętej decyzji, w terminie 21 dni od dnia upływu terminu na składanie uwag. Będzie on stanowił materiał do analizy zasadności ewentualnego nieuwzględnienia uwag.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono korekty związane z omyłkami redakcyjnymi oraz zdecydowano o wprowadzeniu zmiany dotyczącej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej oraz minimalnej szerokości frontu działki. W pozostałych kwestiach uwaga nie została uwzględniona. Nie wprowadza się zapisów o możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW. Teren przewidziany jest do lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz koniecznego dla obsługi terenu układu komunikacyjnego.</p> <p>Przeznaczenie terenu na lokalizację farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW jest nieefektywne i nie wykorzystuje walorów ekonomicznych terenu.</p>
2.	22.03. 2024 r.	Osoba fizyczna	Działki nr ewid. 74, 75, 81 obręb Felicjanów	-	+	-	+	<p>Wniosek o umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznych, wraz z instalacjami stanowiącymi infrastrukturę techniczną, o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW na przedmiotowych działkach.</p> <p>Informacja, iż składający uwagę jako właściciel przedmiotowych nieruchomości, we współpracy z firmą zajmującą się OZE, ma możliwość zrealizowania inwestycji polegającej na wybudowaniu farmy fotowoltaicznej.</p> <p>Uwaga nie uwzględniona – nie wprowadza się zapisów o możliwości lokalizacji farm</p>

									fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW. Teren przewidziany jest do lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz koniecznego dla obsługi terenu układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu na lokalizacje farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW jest nieefektywne i nie wykorzystuje walorów ekonomicznych terenu.
3.	22.03.2024 r.	Osoba fizyczna	Działki nr ewid. 83, 84, 85, 52, 53 obręb Felicjanów działka nr ewid. 135/3 obręb Lisowice	–	+	–			<p>Wniosek o umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni fotowoltaicznych, wraz z instalacjami stanowiącymi infrastrukturę techniczną, o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW na przedmiotowych działkach.</p> <p>Informacja, iż składający uwagę jako właściciel przedmiotowych nieruchomości, we współpracy z firmą zajmującą się OZE, ma możliwość zrealizowania inwestycji polegającej na wybudowaniu farmy fotowoltaicznej.</p> <p>Uwaga nie uwzględniona – nie wprowadza się zapisów o możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW. Teren przewidziany jest do lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz koniecznego dla obsługi terenu układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu na lokalizacje farm fotowoltaicznych o mocy większej niż 500 kW jest nieefektywne i nie wykorzystuje walorów ekonomicznych terenu.</p>

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Koluszkach

Anna Szostak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/13/2024
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 27 maja 2024 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) Rada Miejska w Koluszkach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów: obr.: 1, 2, 3 miasta Koluszki, obr. Lisowice i obr. Felicjanów tzw. „strefa przemysłowa” oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych: teren drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny dróg wewnętrznych (KR) oraz teren komunikacji pieszej (KPP).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Koluszki, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, wymagające dostosowania do obowiązujących parametrów wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz pod realizację nowych dróg publicznych. Drogi publiczne wskazane w projekcie planu wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni i chodników.

Realizacja wyznaczonych w obszarze objętym planem dróg wewnętrznych (KR) nie będzie obciążała budżetu gminy Koluszki.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Koluszkach, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Koluszkach

Anna Szostak

Załącznik nr 4 do uchwały Nr II/13/2024
Rady Miejskiej w Koluszkach
z dnia 27 maja 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust.3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.