

**UCHWAŁA NR LVI/392/10  
RADY GMINY LUTOMIERSK**

z dnia 3 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów  
położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska  
w Gminie Lutomiersk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz.142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz.230) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/132/08 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk i uchwałą Nr L/355/10 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 31 maja 2010 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk, **Rada Gminy Lutomiersk uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczoną jako załączniki nr 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 2)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

4. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

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

- 1)froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2)istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki, obiekty, na które zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);
- 3)linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszym planem;
- 4)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 5)nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 6)obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7)planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w §1 uchwały;
- 8)powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki lub terenu zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 9)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 10)przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11)przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12)rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 2;
- 13)szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę firmy znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 14)terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;
- 15)tymczasowym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 16)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 17)usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 18)usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty, które mogą powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny;
- 19)utrzymaniu – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;

20) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu rodzimego do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Neru;
- 6) rowy melioracyjne;
- 7) tereny zmeliorowane;
- 8) obiekty zabytkowe;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefa obserwacji archeologicznej;
- 11) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

3. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:

- 1) X – jedno przeznaczenie podstawowe;
- 2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UK – tereny usług sakralnych;
- 6) P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 7) R – tereny rolnicze;
- 8) RŁ – tereny łąk;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 11) W – teren ujęcia wody;
- 12) Układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:
  - a) KDL – tereny dróg lokalnych,
  - b) KDD – tereny dróg dojazdowych,
  - c) KDP – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

**§ 5.** Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UK jako tereny usług sakralnych;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDP jako istniejące i projektowane drogi publiczne oraz inwestycje infrastrukturalne.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym;
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 3) zaleca się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych: drewno, kamień, materiały ceramiczne, szkło itp.;
- 4) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków;
- 5) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) wysokość ogrodzeń od dróg publicznych w terenach zainwestowanych nie większa niż najwyższe odrośnięcie zlokalizowane w tym terenie, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) wysokość ogrodzeń od dróg publicznych w terenach niezainwestowanych do 1,6 m;
- 9) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 10) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych i istniejących budynków w zakresie ich budowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy;
- 12) możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi;
- 13) nakaz lokalizowania nowej zabudowy i ogrodzeń minimum 30 m od granicy lasu;
- 14) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 15) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 16) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10 % powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 17) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m<sup>2</sup> oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1 % powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- 18) pozostałe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §10 dotyczącym zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

**§ 7.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 2) odległość zabudowy od granicy działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną, nieoznaczonych na rysunku planu min. 5,0 m;
- 3) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 5) nakaz zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m npt i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 6) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii (siłownie wiatrowe, elektrownie wiatrowe);
- 7) pozostałe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 8.** Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku istniejących nierównoległych i nieprostokątnych podziałów granic działek do układu drogowego możliwość zachowania dotychczasowego kąta dla nowo powstałych działek;
- 2) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 4) powierzchnie nowych działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów, których wielkość ustalono dla poszczególnych terenów (w części niniejszej uchwały) dopuszczają zmniejszenie tej powierzchni wynikające z istniejących uwarunkowań, jednak nie więcej niż 5 %;
- 5) pozostałe ustalenia dotyczące zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
  - a) dla działek budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - MN, ML, RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,

- d) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
  - e) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w ramach możliwości, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni naturalnej, śródpolnej i parkowej,
  - f) nakaz przebudowy sieci drenarskiej w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac na terenach zmeliorowanych (oznaczonych na rysunku planu) w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniających swobodny przepływ wód w dziale drenarskim, zgodnie z projektem uzgodnionym z właściwym zarządcą,
  - g) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych,
  - h) zakaz składowania odpadów, czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub mogących wymagać sporządzenia takiego raportu w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Neru zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
- a) zakaz usuwania i niszczenia roślin chroniących brzegi Neru,
  - b) zakaz prowadzenia prac wpływających na zmianę stosunków wodnych,
  - c) zakaz wykonywania regulacji rzeki oraz usuwania drzew martwych i powalonych za wyjątkiem naniesionych przez fale powodziowe,
  - d) zakaz uszkodzania i zanieczyszczenia gleby,
  - e) zakaz likwidowania, zasypywania starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
  - f) zakaz wydobywania torfu oraz innych skał dla celów gospodarczych,
  - g) zakaz likwidowania legowisk zwierzęcych oraz tarlisk,
  - h) zakaz umieszczania tablic reklamowych.

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków, objęte całkowitą ochroną wraz z odpowiednimi numerami wpisu do rejestru zabytków:
  - a) Kościół parafialny p.w. Narodzenia N. P. Marii oraz św. Piotra i Pawła, wybudowany w 1711 lub 1720 r., z kaplicą murowaną z 1880 r., nr rejestru A/43/275, Mikołajewice;
- 2) celem ochrony, o której mowa w pkt 1, jest zachowanie walorów architektonicznych obiektu oraz ochrona historycznego rozplanowania ulic, placów, usytuowanie i gabaryty budynków;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 1 lit. a obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań przy obiekcie zabytkowym i przy zagospodarowaniu otoczenia, m.in. prac związanych z przebudową, remontami, zmianami bryły i elewacji budynku, rozbiórki lub wyburzenia,

- b) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
  - c) zachowanie układu i kątów nachylenia połaci dachowych,
  - d) zakaz zmiany formy elewacji i detali architektonicznych,
  - e) zachowanie wzajemnych proporcji elementów detali architektonicznych;
- 4) obejmuje się ochroną planistyczną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków o walorach kulturowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu zgodnie z poniższym wykazem:
- a) budynek nr 33, Dwór – Mikołajewice,
  - b) budynek nr 32, Plebania – Mikołajewice;
- 5) przedmiotem ochrony, o której mowa w pkt 4, są budynki;
- 6) celem ochrony, o której mowa w pkt 4, jest zachowanie walorów architektonicznych i historycznych obiektów;
- 7) w odniesieniu do objętych ochroną obiektów, o którym mowa w pkt 4, obowiązują następujące ustalenia:
- a) przed przystąpieniem do sporządzenia projektu prac budowlanych obejmujących obiekt zabytkowy należy wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o wytyczne konserwatorskie do planowanej inwestycji,
  - b) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań przy obiektach zabytkowych i przy zagospodarowaniu otoczenia, m.in. prac związanych z przebudową, rozbudową, remontami, zmianami bryły i elewacji budynków, rozbiórki lub wyburzenia,
  - c) w przypadku remontu lub rozbudowy, nadbudowy obiektów, o których mowa w pkt 4, obowiązuje przeprowadzenie prac restauratorskich, rewaloryzacyjnych i konserwatorskich oraz zachowanie formy i detalu architektonicznego obiektu,
  - d) zakazuje się zmiany formy elewacji i dachu;
- 8) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne oznaczone na rys. planu symbolem graficznym zgodnie z wykazem w tabeli:

Lp.	Nazwa miejscowości	Nr stanowiska w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Kultura	Chronologia	Rodzaj stanowiska
1.	Dziektarzew	D-1 Dziektarzew	67-49	41	trzcieniecka	brąz	osada
					łużycka	brąz	osada
2.	Dziektarzew	D-2 Dziektarzew	67-49	42	łużycka	brąz/halsztat	cmentarzysko
					przeworska	okres rzymski	cmentarzysko
					łużycka	halsztat	osada
3.	Dziektarzew	D-3 Dziektarzew	67-49	43	łużycka	brąz/halsztat	osada
					przeworska	okres rzymski	osada
					polska	nowożytna	osada
4.	Dziektarzew	D-4 Dziektarzew	67-49	44	łużycka	brąz/halsztat	osada
5.	Dziektarzew	D-5 Dziektarzew	67-49	45	łużycka	brąz/halsztat	cmentarzysko
					polska	nowożytna	śląd osadniczy
6.	Dziektarzew	D-6 Dziektarzew	67-49	46	łużycka	brąz/halsztat	osada
7.	Dziektarzew	stanowisko archiwalne	67-49	-	-	-	cmentarzysko
8.	Kolonja Mikołajewice	KM-3 Kolonja Mikołajewice	67-49	3	łużycka	brąz	osada
					polska	nowożytna	osada
9.	Mikołajewice	M-3 Mikołajewice	67-49	56	prapolska	wczesne średniowiecze	osada

					polka	późne średniowiecze	osada
10.	Mikołajewice	stanowisko archiwalne	67-49	-	polka	po 1060	skarb

9)w odniesieniu do ww. stanowisk archeologicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) przed rozpoczęciem inwestycji (kubaturowej, komunikacyjnej, związanej z budową infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz z robotami ziemnymi i niwelacyjnymi oraz nasadzeń ziemnych) obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
- b) obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przy czym o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem badań;

10)obejmuje się ochroną strefy ochrony archeologicznej obejmujące obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych, w których obowiązuje:

- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi,
- b) uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na prowadzenie nadzorów archeologicznych, przy czym o pozwolenie to należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
- c) wykonanie badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej, przy czym w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych,
- d) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszystkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych,
- e) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;

11)na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, rolniczej czy leśnej. W przypadku planowania dużych inwestycji celu publicznego, jakiegokolwiek działania naruszające strukturę gruntu, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

12)na całym obszarze objętym planem, przy realizacji wszystkich inwestycji liniowych (komunikacyjnych i związanych z budową elementów liniowych infrastruktury technicznej) dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

**§ 11.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1)w zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

- a) plan dopuszcza budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)ustala się zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- a) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w planowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu i nie kolidujący z planowaną zabudową,
- b) położenie i parametry techniczne sieci podlegają uszczegółowieniu w projektach budowlanych,

- c) w pasach drogowych sieci infrastruktury technicznej powinny być sytuowane z zachowaniem odległości pomiędzy poszczególnymi sieciami oraz odległości od charakterystycznych linii pasa drogowego, podlegają uszczegółowieniu w projektach budowlanych,
  - d) w pasach drogowych ulic istniejących sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego mogą być, w przypadkach uzasadnionych, sytuowane w sposób inny niż przedstawione na rysunku planu, pod warunkiem wykazania w projekcie budowlanym, że odmienne usytuowanie nie utrudni przewidzianej w planie przebudowy ulicy oraz usytuowania pozostałych sieci,
  - e) w przekrojach istniejących i planowanych pasów drogowych (poza jezdniami) należy uwzględnić lokalizację istniejących i planowanych linii kablowych elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz istniejących i planowanych kablowych sieci teletechnicznych nie pokazanych na rysunku planu; parametry, szczegółowy przebieg i lokalizacja sieci określone zostaną w projektach budowlanych,
  - f) w pasach drogowych planowanych dróg wewnętrznych nieokreślonych na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych planem, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci),
  - h) w przypadku konieczności przeprowadzenia tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową,
  - i) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- a) zasilanie w wodę z wodociągu z sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących dróg,
  - b) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego należy przyjąć obowiązujące programy,
  - c) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, w obszarze planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych,
  - f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 4)w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, ustala się:
- a) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
  - b) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych w tym przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną,
  - d) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej należy przyjąć obowiązujące programy,
  - e) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu,

- f) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
- g) nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5)w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci,
  - b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy sieci gazowej należy przyjąć obowiązujące programy,
  - d) linię ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
  - e) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) utrzymanie podstawowego źródła zasilania w energię elektryczną,
  - b) możliwość budowy nowej sieci elektroenergetycznej,
  - c) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii (siłownie wiatrowe, elektrownie wiatrowe),
  - d) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
  - e) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
  - f) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) budowę nowych stacji transformatorowych w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dla stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych zakłada się wymóg zapewnienia niezbędnego dostępu dla ich budowy i eksploatacji,
  - i) utrzymanie korytarza wolnego od budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym określonych w przepisach odrębnych o szerokości po 7,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, jako strefa oddziaływania pól elektromagnetycznych, nie dotyczy kablowych linii elektroenergetycznych,
  - j) utrzymanie korytarza wolnego od budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym określonych w przepisach odrębnych o szerokości po 18,0 m od osi linii napowietrznej 220 kV, jako stref oddziaływania pól elektromagnetycznych, nie dotyczy kablowych linii elektroenergetycznych,
  - k) zakaz nasadzeń roślinności wysokiej i zalesienia terenów rolnych pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- 7)w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii (prąd elektryczny, gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia odnawialna, wierzba energetyczna, ekogroszek, bądź inne nośniki spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji);
- 8)w zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

9)w zakresie gospodarki odpadami, ustala się;

- a) obsługę zgodnie z gospodarką określoną w Planie Gospodarki Odpadami i z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku powstawania, zwłaszcza w zakładach przemysłowych, odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny bądź inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla ludzi bądź środowiska, obowiązuje czasowe ich przechowywanie w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości, po czym transportowanie do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania – na miejsca składowania, specjalnie dla tych odpadów wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1)układ komunikacyjny tworzą drogi lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo- jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDP;
- 2)sa to drogi istniejące, których trasy zostały wykorzystane w planie oraz projektowane, których przebieg ustalono w niniejszym planie;
- 3)w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 4)w ramach nowych inwestycji, w granicach terenu lub poza terenem jej realizacji inwestor zobowiązany jest zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami pkt 10;
- 5)ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic nowych obiektów budowlanych niesłużących komunikacyjnej funkcji ulicy, innych niż sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6)rozwiązania wynikające z etapowej realizacji układu komunikacyjnego (ulic, ścieżek rowerowych, przystanków komunikacji zbiorowej) i różniące się od rozwiązań docelowych uznaje się za tymczasowe;
- 7)w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8)na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych, minimum jednostronnie na terenach zabudowanych,
  - b) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, itp. w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo jezdnych za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, jeśli jest w strefie konserwatorskiej;
- 9)przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 10,0 m;
- 10)w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych lub postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 stanowiska, wliczając miejsca garażowe,
  - b) zabudowa zagrodowa – minimum 2 stanowiska, wliczając miejsca garażowe,
  - c) zabudowa rekreacji indywidualnej - minimum 2 stanowiska, wliczając miejsca garażowe,

- d) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny – minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,
- e) restauracje i kawiarnie – minimum 10 stanowisk na 100 użytkowników,
- f) biura, urzędy – minimum 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) obiekty handlowe – minimum 2 miejsca postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) dla wyżej wymienionych funkcji obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej, za wyjątkiem pkt 10 lit. a, b, c.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

### **Obręb geodezyjny: Dziektarzew (zał. Nr 1a, 1b)**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°,
  - e) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - g) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
  - d) w terenie 5MN działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KDD;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7)dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8)dla terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9)dla terenu 4MN, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10)dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 11)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 01KDD, 03KDD,
  - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 27KDD, 28KDD, 29KDD,
  - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 27KDD, 28KDD, 29KDD,
  - d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 25KDD, 29KDD, 31KDD,
  - e) obsługę terenu 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 32KDD, 17KDP, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d,
  - f) obsługę terenu 6MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KDD,
  - g) obsługę terenu 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 32KDD,
  - h) obsługę terenu 8MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL,
  - i) obsługę terenu 9MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 18KDP, 19KDP,
  - j) obsługę terenu 10MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDL,
  - k) obsługę terenu 11MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 33KDD, 34KDD,
  - l) obsługę terenu 12MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 35KDD,
  - m) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - n) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 12)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;

13)w terenach 1MN, 2MN, 5MN, 6MN zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;

14)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;

2)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,

c) wysokość zabudowy do 7,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,

d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°,

e) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,

f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,

g) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,

h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;

3)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:

a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 mb,

c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,

d) w terenie 13ML działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD lub 11KDP,

e) w terenie 21ML działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDD,

f) w terenie 23ML działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDD;

4)dla terenów 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 13ML, 15ML, 16ML, 18ML, 20ML, 21ML 23ML, 24ML, 26ML dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu tylko pod obiekty budowlane i podjazdy do budynków;

5)w zakresie określenia linii zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) dla terenów 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 7) dla terenów 6ML, 11ML, 13ML, 15ML, 16ML, 24ML, 26ML, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8) dla terenów 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD,
  - b) obsługę terenu 2ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 03KDD, 04KDD,
  - c) obsługę terenu 3ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 03KDD, 04KDD, 05KDD, 01KDP, 02KDP,
  - d) obsługę terenu 4ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 15KDD, 24KDD,
  - e) obsługę terenu 5ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 15KDD, 16KDD, 24KDD,
  - f) obsługę terenu 6ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 03KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD,
  - g) obsługę terenu 7ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 07KDD, 08KDD,
  - h) obsługę terenu 8ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 08KDD, 09KDD,
  - i) obsługę terenu 9ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 09KDD, 10KDD,
  - j) obsługę terenu 10ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 10KDD, 11KDD, 05KDP, 06KDP,
  - k) obsługę terenu 11ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 11KDD, 12KDD, 09KDP,
  - l) obsługę terenu 12ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 09KDP,
  - m) obsługę terenu 13ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 12KDD, 13KDD, 11KDP, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d,
  - n) obsługę terenu 14ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 13KDD, 12KDP, 13KDP,
  - o) obsługę terenu 15ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 03KDD, 13KDP, 14KDP,
  - p) obsługę terenu 16ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 14KDD,
  - q) obsługę terenu 17ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 14KDD,
  - r) obsługę terenu 18ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 16KDD, 17KDD, 24KDD, 03KDP, 04KDP,
  - s) obsługę terenu 19ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 17KDD, 18KDD, 24KDD,

- t) obsługę terenu 20ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 18KDD, 19KDD, 24KDD, 07KDP, 08KDP,
- u) obsługę terenu 21ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 24KDD, 10KDP, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
- v) obsługę terenu 22ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 20KDD,
- w) obsługę terenu 23ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 21KDD, 22KDD, 24KDD, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f,
- x) obsługę terenu 24ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 03KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 15KDP,
- y) obsługę terenu 25ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 25KDD, 26KDD, 27KDD,
- z) obsługę terenu 26ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 25KDD, 26KDD, 27KDD,
- aa) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
- ab) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 10)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 11)w terenach 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 18ML, 21ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 12)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2)przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 8,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
  - d) w terenie 2RM działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 30KDD;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7)dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8)dla terenów 3RM, 5RM, 7RM, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9)dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 01KDD,
  - b) obsługę terenu 2RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 29KDD, 30KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d,
  - c) obsługę terenu 3RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 29KDD,
  - d) obsługę terenów 4RM, 5RM, 6RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KDD,
  - e) obsługę terenu 7RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 32KDD, 17KDP,
  - f) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - g) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 11)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 12)w terenie 6RM zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 13)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej przebudowy i rozbudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 7,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków;
- 4) dla terenów R, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 5) dla terenów R, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6) dla terenów R, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RŁ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują:
  - a) zakaz zabudowy;
- 3) dla terenów RŁ, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 4) dla terenów R, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

- 2)w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) zakaz wpuszczania ścieków i wysypywania odpadów;
- 3)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §9.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2)w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy i zakaz lokalizowania nowych budynków za wyjątkiem urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej przebudowy i rozbudowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
- c) wysokość budynków mieszkalnych do 7,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
- d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
- e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
- f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków;
- 4)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia §9;
- 5)dla terenów ZL, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 6)dla terenów ZL, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 7)dla terenów ZL, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8)dla terenów ZL, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
- b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 10)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

**§ 20.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Zarządca drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	01KDL	+	lokalna	powiatowa	Min.17,0 m	droga istniejąca
2.	02KDL	+	lokalna	powiatowa	Min.16,0 m	droga istniejąca
3.	03KDL	+	lokalna	powiatowa	Min.16,0 m	droga istniejąca
4.	01KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca

5.	02KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
6.	03KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
7.	04KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
8.	05KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
9.	06KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
10.	07KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
11.	08KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
12.	09KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
13.	10KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
14.	11KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
15.	12KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
16.	13KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
17.	14KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
18.	15KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
19.	16KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
20.	17KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
21.	18KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
22.	19KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
23.	20KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
24.	21KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
25.	22KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
26.	23KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
27.	24KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
28.	25KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
29.	26KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga częściowo istniejąca
30.	27KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
31.	28KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
32.	29KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
33.	30KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
34.	31KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	Min.10,0 m	droga projektowana
35.	32KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
36.	33KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
37.	34KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
38.	35KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
39.	01KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca

40.	02KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.5,0 m	droga istniejąca
41.	03KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.5,0 m	droga istniejąca
42.	04KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.5,0 m	droga projektowana
43.	05KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca
44.	06KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga projektowana
45.	07KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga częściowo istniejąca
46.	08KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca
47.	09KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga częściowo istniejąca
48.	10KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.5,0 m	droga częściowo istniejąca
49.	11KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga częściowo istniejąca
50.	12KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,5 m	droga istniejąca
51.	13KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga projektowana
52.	14KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga projektowana
53.	15KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca
54.	16KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca
55.	17KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga częściowo istniejąca
56.	18KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	Min.6,0 m	droga projektowana
57.	19KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	gminna	Min.6,0 m	droga istniejąca

### Obręb geodezyjny: Mikołajewice (zał. Nr 2a, 2b, 2c)

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,

- d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°,
  - e) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - g) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenów 8MN, 9MN, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8) dla terenów 1MN, 3MN, 4MN, 9MN, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9) dla terenu 2MN, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10) dla terenów 1MN, 2MN, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenów 1MN, 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD,
  - b) obsługę terenu 3MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD,
  - c) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 04KDD,

- d) obsługę terenów 5MN, 6MN, 7MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD,
  - e) obsługę terenu 8MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KDD,
  - f) obsługę terenu 9MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 07KDD,
  - g) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - h) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 12)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 13)w terenach 3MN, 4MN zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 14)w terenie 8MN zlokalizowana jest linia energetyczna 220kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. j;
- 15)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2)przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 8,0 m, przy czym max 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°,
  - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,

- f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7)dla terenu 1RM, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 8)dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenów 1RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KDD, 02KDD
  - b) obsługę terenów 2RM, 3RM, 4RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD,
  - c) obsługę terenów 5RM, 6RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD,
  - d) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - e) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 10)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 11)w terenie 5RM zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 12)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2)przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; określona wysokość nie dotyczy obiektów, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych, jednak nie więcej niż 16,0 m,
  - d) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 35 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 5)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6)dla terenu 1U, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 7)dla terenu 1U, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8)dla terenu 1U, objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9)dla terenu 1U, na którym znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD, 04KDD,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 11)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 12)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UK ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – usługi sakralne;
- 2)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) zakaz powiększania istniejącej powierzchni zabudowy,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) zakaz zmiany istniejącej wysokości zabudowy,
  - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków;
- 3)w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu, ustala się:
  - a) wszelkie prace architektoniczno – budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 4)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:

- a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5)w zakresie określenia linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6)dla terenu 1UK, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 7)dla terenu 1UK, objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8)dla terenu 1UK, na którym znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę terenu 1UK z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDD, 05KDD,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 10)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 11)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2)w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej przebudowy i rozbudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 7,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków;
- 4)dla terenów R, znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 5)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 6)w terenach R zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 7)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wody;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 %;
- 3) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
  - a) teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 1W, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 27.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Zarządca drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	01KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
2.	02KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
3.	03KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
4.	04KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
5.	05KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
6.	06KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
7.	07KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca

### **Obręb geodezyjny: Wygoda Mikołajewska (zał. Nr 3)**

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m,

- d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°; a dla budynków gospodarczych i garażowych od 20° do 40°,
  - e) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - g) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 25 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenów 1MN, 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDD,
  - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 9) w terenach 1MN, 2MN zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.
- § 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, dla budynków garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – do 5,0 m, a dla obiektów inwentarskich i gospodarczych max. 3 kondygnacje nadziemne – do 12,0 m,
  - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, a dla obiektów inwentarskich kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 8,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
  - d) w terenie 1RM działki nie przylegające bezpośrednio do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, chyba że zostaną połączone z działką o dostępie do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDD;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 1RM, 2RM, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługę terenów 1RM, 2RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d,
  - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
  - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 9)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- § 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2)przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 14,0 m, przy czym max. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, określona wysokość nie dotyczy obiektów takich jak kominy, maszty, silosy i inne obiekty i urządzenia towarzyszące, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych, jednak nie więcej niż 20,0 m,
  - d) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20°do 40°,
  - e) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - f) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni terenu,
  - b) wysokość zabudowy do 8,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20°do 40°,
  - d) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
  - e) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 5)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
  - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 mb,
  - c) kąt położenia wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 1P, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1P z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDD,
- b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
- c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 10) w terenie 1P zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują:
- a) zakaz zabudowy;
- 3) dla terenów R znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
- b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11;

**§ 32.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Zarządca drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	01KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca
2.	02KDD	+	dojazdowa	gminna	Min.10,0 m	droga istniejąca

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 33. 1.** W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

- 1) 10 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 5 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczoną na rysunku planu symbolami RM;
- 3) 15 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacji indywidualnej oznaczoną na rysunku planu symbolami ML;

4)20 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolami U;

5)20 % - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, oznaczoną na rysunku planu symbolami P;

6)0 % - dla pozostałych terenów.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Lutomiersk

**Tadeusz Rychlik**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LVI/392/10

Rady Gminy Lutomiersk

z dnia 3 listopada 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk,**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	28.09.2010	Lucyna i Wojciech Michalak	Projekt planu sporządzono w oparciu o nieaktualne podkłady geodezyjne.	Dziektarzew cały obszar objęty mpzp		+		+	kopie map zasadniczych i katastralnych pochodzą z zasobów PODGiK w Pabianicach i są aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia planu	
			Powiększono w stosunku do poprzednich podkładów wielkość stanowiska archeologicznego D6.	Dziektarzew obszar objęty stanowiskiem archeologicznym D-6	MN – teren zabudowy mieszkaniowej ZL – teren lasu KDD – teren drogi dojazdowej	+		+	Stanowiska archeologiczne naniesione zgodnie z materiałami uzyskanymi z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków i przez niego uzgodnione	
			Wnioskodawcy nie są zainteresowani przekształceniem działek na cele zabudowy mieszkaniowej.	Dziektarzew 362/2 362/3 363/2	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+		+	niezgodność ze SUiKZP, możliwość użytkowania terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem	
			Wnioskodawcy wnioskują o pozostawienie dotychczasowego statusu działek zalesionych.	Dziektarzew 197/1 362/3	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej	+		+	niezgodność ze SUiKZP, możliwość użytkowania terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wycinka z istniejącego	

								drzewostanu tylko pod obiekty budowlane i podjazdy do budynków
			Skorygowanie proponowanej linii zabudowy na działce, która ogranicza obszar przeznaczony do ewentualnej zabudowy.	Dziektarzew 363/2	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	+	+	niezgodność ze SUiKZP
			Pozostawienie dotychczasowego przebiegu oraz dotychczasowej szerokości dróg wewnętrznych (dojazdowych) do działek.	Dziektarzew 196/1 197/1 362/2 362/3 363/2	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej	+	+	konieczność zachowania minimalnych parametrów dróg publicznych oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki budowlanej
			Wnioskodawcy nie wyrażają zgody na utworzenie nieutwardzonych dróg gminnych i lokalnych dojazdowych o szerokości 10 mkosztm gruntów wnioskodawcy.	Dziektarzew 196/1 197/1 362/2 362/3 363/2	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej KDD – teren drogi dojazdowej	+	+	konieczność zachowania minimalnych parametrów dróg publicznych, proces realizacji ustaleń anu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym- rozwiązanie przedstawione w planie jest rozwiązaniem docelowym do realizacji po uzyskaniu zgody właścicieli działek
2.	29.09.2010	Iwona Michalak .....	Włączenie działki do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Dziektarzew 366/3		+	+	poza obszarem opracowania mpzp zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu
3.	29.09.2010	Iwona Michalak .....	Wnosi o korektę i zlikwidowanie drogi KDW1 na planie zagospodarowania przestrzennego.	Dziektarzew 362/11 362/12	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KDD – teren drogi dojazdowej	+	+	konieczność zachowania minimalnych parametrów dróg publicznych oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki budowlanej
4.	25.10.2010	Halina Gumińska .....	Ponowne wytyczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie działki tak aby nie przechodziła przez budynek.	Dziektarzew 339/8	ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej	+	+	konieczność zachowania odległości zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi
5.	25.10.2010	Grzegorz Marajda .....	Przekształcenie działki z letniskowej na budowlaną.	Dziektarzew 340/1	ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej	+	+	niezgodność ze SUiKZP

Przewodniczący Rady Gminy Lutomiersk

**Tadeusz Rychlik**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr LVI/392/10

Rady Gminy Lutomiersk

z dnia 3 listopada 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie wszystkich, obowiązujących w zakresie budżetu gmin, ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Dziektarzew, Mikołajewice i Wygoda Mikołajewska w Gminie Lutomiersk, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują: - wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, - budowę nawierzchni jezdni, chodników na drogach gminnych, - uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, gazową, kanalizację deszczową i sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego. Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok oraz z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą w części poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Dochodem gminy, który może zostać wykorzystany na realizację w/w inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie więc również tzw. „renta planistyczna”, płacona na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem w/w planu miejscowego oraz zwiększony podatek od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych. Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych. Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Przewodniczący Rady  
Gminy Lutomiersk

**Tadeusz Rychlik**

## **Załączniki binarne**

---

Załącznik nr 1a do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 1a*

Zalacznik1a.jpg

Załącznik nr 1b do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 1b*

Zalacznik1b.jpg

Załącznik nr 2a do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 2a*

Zalacznik2a.jpg

Załącznik nr 2b do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 2b*

Zalacznik2b.jpg

Załącznik nr 2c do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 2c*

Zalacznik2c.jpg

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr LVI/392/10 z dnia 3 listopada 2010 r.

*392 załącznik 3*

Zalacznik3.jpg