

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY WARTKOWICE**

z dnia.....r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Saków oraz fragmentów obrębów Kiki i Dzierżawy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) w związku z uchwałą Nr LI/286/2021 Rady Gminy Wartkowie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Saków oraz fragmentów obrębów Kiki i Dzierżawy stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wartkowie zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/352/2018 Rady Gminy Wartkowie z dnia 27 września 2018 r., Rada Gminy Wartkowie uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
Przepisy ogólne

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Saków oraz fragmentów obrębów Kiki i Dzierżawy zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały w dwóch arkuszach;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wartkowie, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 4, zawierającego:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
  - b) atrybuty zawierające informację o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z Nr LI/286/2021 Rady Gminy Wartkowie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Saków oraz fragmentów obrębów Kiki i Dzierżawy.

**§2. 1. Ilkroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 8) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°;
- 9) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) strefa ochrony ekspozycji;
- 9) strefa ochronna od elektrowni wiatrowej;
- 10) strefy siedlisk;
- 11) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 12) granica powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycy;
- 13) linie wysokościowe powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycy;
- 14) granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 15) granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 16) grunty zmeliorowane;
- 17) granice gleb pochodzenia organicznego.

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

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **RZM/MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolem **MNW/U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem **RZ**;
- 5) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem **CC**;
- 6) tereny niesklasyfikowane – tereny do zalesienia, oznaczone symbolem **N**;
- 7) tereny lasu, oznaczone symbolem **L**;
- 8) teren autostrady, oznaczony symbolem **KDA**,
- 9) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
- 10) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**,
- 11) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**,
- 12) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) terenów drogi dojazdowej KDD;
- 2) terenów drogi lokalnej KDL.

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

- 1) terenu drogi zbiorczej KDZ;
- 2) terenu autostrady KDA.

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

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

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

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

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska, w tym poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 5) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 pkt 5;
- 7) warunki w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
  - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez:
  - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej, tj. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej MNW/U, terenach zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej RZM/MNW, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
  - b) respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §9 pkt 2 i 3.
- 11) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 12) w granicach gruntów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; w pasie 3,0 m od krawędzi rowu zakazuje się sytuowania zabudowy ograniczającej dostępność do rowów.

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

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem, numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP (opisanych: miejscowość i nr stanowiska w miejscowości/nr AZP/nr stanowiska na AZP):
  - a) Dzierżawy st.2/61-47/31,
  - b) Kiki st.1/61-47/4,
  - c) Kiki st.2/61-47/5,
  - d) Kiki st.3/61-47/30,
  - e) Saków st.1/61-47/28,
  - f) Saków st.2/61-47/29;
- 2) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych Dzierżawy st.2/61-47/31, Kiki st. 1/61-47/4 oraz Saków st.2/61-47/29 oznaczonych na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej

działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

- 4) obejmuje się ochroną ustaleniami planu, budynek kościoła parafialnego p.w. Serca Pana Jezusa w miejscowości Dzierżawy, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu:
  - a) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
  - b) nakazuje się, w przypadku termomodernizacji zewnętrznej ścian elewacji, zastosowania technologii zapewniającej zachowanie kompozycji elewacji, odtworzenie wystroju elewacji i detalu architektonicznego,
  - c) zakazuje się nadbudowy;
- 5) obejmuje się ochroną ekspozycję kościoła, o którym mowa w pkt 4 oraz cmentarza, w wyznaczonych na rysunku planu granicach strefy ochrony ekspozycji; w granicach strefy ochrony ekspozycji zakazuje się lokalizacji dominant przestrzennych:
  - a) budynków o wysokości przekraczającej 10,0 m,
  - b) obiektów wysokościowych: masztów, kominów.

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

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg: KDA, KDZ, KDL i KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
  - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) budynków, wiat i zadaszeń – odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższego położonego punktu obiektu do położonego pod nim poziomu terenu – nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, z zastrzeżeniem §9 pkt 4; ograniczenie nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych, muszą być realizowane w sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
  - a) wyznaczone na rysunku planu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - strefa ochrony ekspozycji;
    - strefa ochronna od elektrowni wiatrowej;
    - strefy siedlisk;
    - strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
    - granica powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycy;
    - linie wysokościowe powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycy;
    - granica strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
    - granica strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza,
    - granica gleb pochodzenia organicznego,
    - izofona 65dB w porze dnia od autostrady A2,
    - izofona 56dB w porze nocy od autostrady A2,
  - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków:

- a) w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) od granicy lasu – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych w tym zakresie;
  - 6) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

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

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §6;
- 2) w strefach siedlisk, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) budowę nowych budynków mieszkalnych, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy czym budowa lub rozbudowa nie może powodować:
    - w zasięgu izofony 65dB w porze dnia zbliżenia budynku do terenu autostrady 1KDA,
    - w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej zbliżenia budynku do elektrowni wiatrowej;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 15,0 m, których środek stanowi oś linii; w strefach zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
  - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 4) ograniczenia zawarte w pkt 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 5) oznacza się linie wysokościowe powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycza, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa; poziomej na zachód od linii wysokościowej 264,9 m n.p.m., o nachyleniu 1:70 na wschód od linii wysokościowej 264,9 m n.p.m.; granicę powierzchni ograniczającej oznaczono na rysunku planu; w zasięgu powierzchni ograniczającej zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i naturalnych o wysokości przekraczającej rzędne powierzchni ograniczającej lotniska;
- 6) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych;
- 7) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:
  - a) zakaz budowy ujęć wody,
  - b) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 8) wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się ograniczenia w zabudowie zgodnie z §16 pkt 2;
- 9) w granicach gleb pochodzenia organicznego zakazuje się realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) w zasięgu izofony 65dB w porze dnia od autostrady A2 zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych; w strefach siedlisk, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych;

- 11) w zasięgu izofony 56dB w porze nocy od autostrady A2 w przypadku lokalizacji nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nakazuje się stosować skuteczne zabezpieczenia przed hałasem;
- 12) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu
- 13) innych wymogów nie ustala się.

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

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

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru obejmujący tereny komunikacji: tereny dróg publicznych oraz tereny dojazdów do gruntów rolnych;
- 2) ustala się parametry dróg publicznych i dojazdów do gruntów rolnych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez wyznaczone tereny dróg: teren drogi zbiorczej KDZ, tereny drogi lokalnej KDL, tereny drogi dojazdowej KDD oraz drogi położone poza obszarem.

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

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
  - b) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla klientów – 1 na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów;
- 2) nakaz urzędnika miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 3) dla usług nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 1 miejsce do parkowania samochodów;
- 4) nakaz urzędnika miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
  - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania;
- 6) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,

- b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania roślinności, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej – Ø150 mm,
    - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg:
    - do ziemi,
    - na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; dopuszczalność oraz warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni i sieci ciepłych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu dostarczanego w butlach,
  - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
  - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:
    - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach technologicznych napowietrznych linii



elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
- a) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu energetyki, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW,
  - c) warunki dotyczące istniejącej elektrowni wiatrowej zgodnie z §16 pkt 2;
- 9) w **zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami §5 pkt 10 lit. a.

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

- 1) oznaczono na rysunku planu granicę oraz linie wysokościowe powierzchni ograniczającej podejścia lotniska wojskowego Łęczycy, w zasięgu której obowiązują ograniczenia, o których mowa w §10 pkt 5;
- 2) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 3) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

**§16. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:**

- 1) nie wyznacza się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) dla istniejącej elektrowni wiatrowej, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się wyłącznie przeprowadzanie czynności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania elektrowni; zakazuje się prowadzenia działań zwiększających moc elektrowni lub jej oddziaływanie na środowisko;
- 3) wyznacza się strefę ochronną od elektrowni wiatrowej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, przy czym dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę lub odbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w oznaczonych na rysunku planu strefach siedlisk.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§17.1. Dla terenów zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem RZM/MNW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny niesklasyfikowane: zabudowa związana z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
  - b) tereny usług, przy czym usługi nakazuje się realizować wyłącznie jako towarzyszące zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
    - lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
    - budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) przy lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i ich części, najdalsza część budynku musi się mieścić w pasie 30,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt niebędących przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizację nowych z zachowaniem wymogów pkt 5;
- 5) nakaz lokalizacji nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od wyznaczonych linii zabudowy; w przypadku rozbudowy istniejących obiektów z pomieszczeniami w których odbywa się chów lub hodowla zwierząt zlokalizowanymi w odległości mniejszej niż 50,0 m od wyznaczonych linii zabudowy, rozbudowa nie może powodować zbliżenia tych pomieszczeń do linii zabudowy;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 10) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
  - b) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 12,0 m,
  - c) pozostałych: 7,0 m;
- 11) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych oraz związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 12) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
  - a) związanych z produkcją rolną, przetwórstwem rolno-spożywczym lub przetwórstwem rolniczym: 80% szerokości działki budowlanej,
  - b) pozostałych: 60% szerokości działki budowlanej;
- 13) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
- b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie;

## **2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem chowu i hodowli zwierząt;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zaliczają się do terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) na terenie 6RZM/MNW w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3 i 4;
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5.

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

## **5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

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

## **7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

**§18.1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem MNW/U, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,01,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych: 2,
  - b) pozostałych: 1;

- 7) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 10,0 m,
  - b) pozostałych: 7,0 m;
- 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych: 7,0 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 60% szerokości działki budowlanej;
- 10) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 40% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
  - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie;

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

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5;
- 2) na terenie 5MNW/U znajdującym się w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują zasady, o których mowa w §9 pkt 6;
- 3) na terenie 5MNW/U znajdującym się w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, obowiązują zasady, o których mowa w §9 pkt 7.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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

#### **7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

### **8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 10%.**

#### **§19. 1. Dla terenów usług, oznaczonych symbolem U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla terenu 1U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowiący realizację zadań własnych gminy,

- b) dla terenu 3U: teren niesklasyfikowany – zabudowa mieszkaniowa związana z obsługą obiektów o przeznaczeniu usługowym, realizowana w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych lub odrębnych budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone dla terenu 2U: teren nieklasyfikowany – tereny usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenach 1U i 2U: 10,0 m;
  - b) na terenie 3U:
    - istniejącego kościoła: 20,0 m,
    - pozostałych: 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) tereny 1U i 3U zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) teren 2U nie zalicza się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

## **4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5.

## **5. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 3U ochronie podlega:

- 1) kościół parafialny p.w. Serca Pana Jezusa wpisany do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z §6 pkt 4;
- 2) ekspozycja kościoła w strefie ochrony ekspozycji zgodnie z §6 pkt 5.

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

- 1) minimalna powierzchnia:
  - a) na terenach 1U i 3U: 1 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie 2U: 700,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 50,0 m;
  - a) na terenach 1U i 3U: 30,0 m,
  - b) na terenie 2U: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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

#### **8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

**9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§20. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolem RZ, ustala się przeznaczenie:**

- 1) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, przy czym:
  - a) na terenach 9RZ i 10RZ znajdujących się w strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w lokalizacji budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
  - b) na terenach 5RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ i 12RZ dopuszcza się realizację nowych budynków wyłącznie na działkach, dla których dostęp do drogi publicznej nie jest realizowany z wykorzystaniem dodatkowych jezdni zlokalizowanych na terenie autostrady IKDA;
- 2) przeznaczenie wykluczone: tereny wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 40° lub dachy płaskie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, z wyjątkiem terenów w zasięgu strefy ochronnej od elektrowni wiatrowej oraz w zasięgu izofony 65dB w porze dnia, których nie zalicza się do terenów podlegających ochronie.

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

- 1) na terenach 4RZ, 5RZ, 13RZ, 14RZ i 15RZ, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia §6 pkt 1,2 i 3;
- 2) na terenach 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, znajdujących się w strefie ochrony ekspozycji kościoła, obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

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

- 1) na terenach w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 3 i 4;
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5;
- 3) na terenach 13RZ i 14RZ znajdujących się w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują zasady, o których mowa w §9 pkt 6;

4) na terenach 13RZ i 14RZ znajdujących się w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, obowiązują zasady, o których mowa w §9 pkt 7.

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

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów komunikacji, przy czym obsługę z istniejących dodatkowych jezdni na terenie autostrady 1KDA dopuszcza się wyłącznie dla działek niezabudowanych i działek zabudowanych przed uchwaleniem planu, na których po uchwaleniu planu nie zrealizowano nowych budynków;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

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

9. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§21. 1. Dla **terenu cmentarza czynnego**, oznaczonego symbolem **1CC** ustala się przeznaczenie: cmentarz czynny.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią o charakterze parkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

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

**4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren nie podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych;
- 3) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

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

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §10 pkt 5;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych;
- 3) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

6. **Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** ekspozycja cmentarza w strefie ochrony ekspozycji zgodnie z §6 pkt 5.

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

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

9. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

10. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§22. 1. Dla terenów niesklasyfikowanych**, oznaczonych symbolem **N**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: terenu niesklasyfikowane - tereny do zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

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

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

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

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

- 1) na terenach w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z §9 pkt 3 i 4;
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5.

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

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

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§23. 1. Dla terenów lasu**, oznaczonych symbolem **L**, ustala się przeznaczenie: tereny lasu.



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

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

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

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

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

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

**7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

**§24.1.** Dla **terenu autostrady**, oznaczonego symbolem **KDA**, ustala się przeznaczenie: teren autostrady.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 90,0 m do 423,3 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podstawowy przekrój drogi: dwujezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

**4. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia lotniska obowiązują ograniczenia, o których mowa w §9 pkt 5.

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

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

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

**§25. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem KDZ, ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 1KDZ – od 11,6 m do 16,8 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

**4. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie znajdującym się w strefie ochrony ekspozycji kościoła obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

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

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

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

**§26. 1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych symbolem KDL, ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 1KDL od 12,0 m do 25,8 m 2KDL od 12,8 m do 22,6 m, 3KDL od 12,0 m do 18,7 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

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

- 1) na terenie 1KDL na którym znajduje się stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia §6 pkt 1,2 i 3;

2) na terenach 2KDL i 3KDL znajdujących się w strefie ochrony ekspozycji kościoła obowiązują ustalenia §6 pkt 5;

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości: 1KDD od 8,0 m do 11,0 m, 2KDD od 11,2 m do 21,7 m (przy skrzyżowaniu), 3KDD od 8,5 m do 17,0 m (przy skrzyżowaniu), 4KDD od 8,7 m do 26,3 m (przy skrzyżowaniu);
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu.

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

4. **Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 1KDD na którym znajduje się stanowisko archeologiczne obowiązują ustalenia §6 pkt 1,2 i 3.

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

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

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

**§28.** 1. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego symbolem **KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 4,0 m do 8,0 m;
- 3) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

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

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

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

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

#### **ROZDZIAŁ 4** **Przepisy końcowe**

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wartkowie.

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

Przewodniczący Rady Gminy