

**UCHWAŁA NR LI/364/10
RADY GMINY LUTOMIERSK**

z dnia 13 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów
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) 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/138/08 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne, Szydłów 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 Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów 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 częścią niniejszej uchwały, oznaczoną jako załączniki nr 1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b.

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 zajętej 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) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz wpływające na poprawę jakości życia, o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym (usługi: oświaty, zdrowia, kultury, administracji, straży pożarnej itp.);
- 20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową lub uzupełniającą bezpośrednio, powodujące zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia, powodujące rozszerzenie usług nie powodujących negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie

funkcji podstawowej lub uzupełniającej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;

- 21) utrzymaniu – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;
- 22) 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 obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Neru;
- 5) granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego;
- 6) granice terenów zalewowych;
- 7) rowy melioracyjne;
- 8) tereny zmeliorowane;
- 9) tereny z zakazem lokalizowania nowej zabudowy;
- 10) obiekty zabytkowe;
- 11) stanowiska archeologiczne;
- 12) strefa obserwacji archeologicznej;
- 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz historycznej panoramy;
- 14) 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UK – tereny usług sakralnych;
- 6) UO – tereny usług oświaty;
- 7) P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) RŁ – tereny łąk;

- 10)ZL – tereny lasów;
- 11)ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12)WS – tereny wód powierzchniowych;
- 13)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 celów publicznych:

- 1)tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP jako tereny zieleni urządzonej – parki, UK jako teren zabudowy usług sakralnych; UO jako tereny usług oświaty;
- 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 do 1,6 m;
- 8)zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 9)przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10)nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych i istniejących budynków w zakresie ich budowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy;
- 11)możliwość przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych, znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 12)nakaz lokalizowania nowej zabudowy i ogrodzeń minimum 30 m od granicy lasu;
- 13)zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 14)zakaz lokalizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 15)dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 10% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;

- 16) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,12 m² oraz ich łączna powierzchnia na danym budynku nie zajmie więcej niż 1% powierzchni elewacji budynku, na którym są zlokalizowane;
- 17) 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 zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 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) na terenach uznawanych jako narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (oznaczonych na rysunku planu jako tereny zalewowe) obowiązuje:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków,
 - b) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z budową i modernizacją wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą;
- 8) 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 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, RM, ML – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - UO – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 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 Dolina Neru, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z „Rozporządzeniem...” i przepisami odrębnymi. Ponadto część terenów zlokalizowana jest w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Puczniewsko-Grotnickiego 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) Park podworski z XIX w., A/6/292, Szydłów;

2) celem ochrony, o której mowa w pkt. 1, jest zachowanie walorów architektonicznych obiektu i miejsca oraz ochrona historycznego rozplanowania, usytuowanie i gabaryty budynków;

3) w odniesieniu do obiektu i miejsca, o których 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,

f) wprowadzenie nowych nasadzeń jest możliwe po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

g) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;

4) obejmuje się ochroną planistyczną obiekty i miejsca wpisane do gminnej ewidencji zabytków o walorach kulturowych oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu zgodnie z poniższym wykazem:

a) zespół dworski:

- dwór murowany, ok. 1830, rozbudowany I poł. XIX w,
- czworaki, murowane, II poł. XIX w,
- park; Charbice Górne,

b) dom nr 7, drewniano- murowany, początek XX w., Szydłów;

5) przedmiotem ochrony, o której mowa w pkt. 4, są budynki i miejsca;

6) celem ochrony, o której mowa w pkt. 4, jest zachowanie walorów architektonicznych i historycznych tych obiektów i miejsc;

7) w odniesieniu do objętych ochroną obiektów, o których 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, rewitalizacyjnych i konserwatorskich oraz zachowanie formy i detalu architektonicznego obiektu,
- d) zakazuje się zmiany formy elewacji i dachu;
- 8)w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz historycznej panoramy ustala się:
- a) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych,
- b) zakaz umieszczania nośników reklam,
- c) wprowadzanie nasadzeń i ogrodzeń po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na pogorszenie krajobrazu;
- 9)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.	Charbice Dolne	CHD- 2 Charbice Dolne	66-49	66	łużycka	IV – V EB	osada
					polska	nowożytny	punkt osadniczy
2.	Charbice Dolne	stanowisko archiwalne	66-49	1	łużycka	IV EB	osada
3.	Charbice Górne	SZ-6 Szydłów	66-49	19	-	-	ślad osadnictwa
					przeworska	okres rzymski	ślad osadnictwa
					polska	średniowiecze XV	osada
					polska	nowożytna	osada
4.	Szydłów	SZ-4 Szydłów	66-48	17	przeworska	okres rzymski	ślad osadnictwa
					polska	średniowiecze XV	osada
					polska	nowożytna	osada
5.	Szydłów	SZ-7 Szydłów	66-48	20	polska	średniowiecze XV	osada
					polska	nowożytna	osada
6.	Szydłów	SZ-8 Szydłów	66-48	21	-	-	ślad osadnictwa
					polska	średniowiecze XV	osada
					polska	nowożytna	osada

- 10)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;
- 11)obejmuje się ochroną strefy obserwacji 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;
- 12) na obszarze stanowisk wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej, rolniczej czy leśnej. W przypadku planowania dużych inwestycji celu publicznego, jakiejkolwiek działania naruszające strukturę gruntu, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 13) 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 w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 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 stref oddziaływania pól elektromagnetycznych, nie dotyczy kablowych linii elektroenergetycznych,
- j) 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) obsługę przez dotychczas funkcjonujące automatyczne centrale telefoniczne oraz przez magistralę światłowodową,
- b) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci,
- c) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi z dopuszczeniem przebiegu napowietrznych linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu służebności gruntowej;

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.

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

- 1)układ komunikacyjny tworzą drogi lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo- jezdne oznaczone na rys. planu symbolami KDL, KDD, KDP;
- 2)są 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 nie służących 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 i na warunkach zarządcy ulicy;
- 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 m;
- 10)w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych lub postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 stanowiska na jedną działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – minimum 2 stanowiska na jedną działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe,
 - c) zabudowa rekreacji indywidualnej - minimum 2 stanowiska na jedną działkę budowlaną, 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 m² p.uż.,
 - g) obiekty handlowe – minimum 2 miejsca postojowe na 25 m² p.uż.,
 - h) dla wyżej wymienionych funkcji obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej, za wyjątkiem pkt 11, lit. a, b, c.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

Obręb geodezyjny: Charbice Dolne (zał. Nr 1a, 1b, 1c)

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 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 m²,
 - 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 terenu 5MN objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8)dla terenu 1MN objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 9)dla terenu 1MN znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 10)dla terenów 4MN, 6MN, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 11)dla terenu 6MN, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 12)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 01KDD,
 - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03KDD; 04KDD,
 - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 03KDD, 04KDD,
 - d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 04KDD, 01KDP,
 - e) obsługę terenu 5MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL,
 - f) obsługę terenu 6MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 04KDD,
 - g) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - h) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 13)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 14)w terenach 2MN, 3MN zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 15)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** 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 budynków garażowych i obiektów inwentarskich i gospodarczych 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 m²,
 - 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 4RM, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8) dla terenu 4RM, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9) dla terenu 3RM, objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL,
 - b) obsługę terenu 2RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD, 05KDD,
 - c) obsługę terenu 3RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 04KDD, 05KDD,
 - d) obsługę terenu 4RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 06KDD,
 - e) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - f) 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.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML** 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 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 m²,
 - 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°;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów 1ML objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 6) dla terenu 1ML znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1ML 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;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) 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;
- 3)w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m²,
 - 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°;
- 4)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL,
 - b) obsługę terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 03KDD,
 - c) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - d) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 6)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 7)w terenie 1U zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 8)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 17. 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, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 4)dla terenu R, znajdującego 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 zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 18. 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 Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 4)dla terenu RŁ objętego 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;
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
- 1)przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2)w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) zakaz lokalizowania budynków za wyjątkiem urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 4)dla terenu ZL, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Puczniewsko – Grotnickiego, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 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.
- § 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 12,0 m	droga istniejąca
2.	02KDL	+	lokalna	powiatowa	min 12,0 m	droga istniejąca
3.	01KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
4.	02KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
5.	03KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
6.	04KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
7.	05KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
8.	06KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
9.	01KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	min. 7,0 m	droga projektowana

Obręb geodezyjny: Charbice Górne (zał. Nr 2)

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** 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 m²,
 - 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 1MN, 2MN, 6MN, 7MN, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;

8)dla terenu 5MN, na którym znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;

9)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD,

b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL,

c) obsługę terenu 3MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD, 06KDD,

d) obsługę terenu 4MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD, 06KDD, 07KDD,

e) obsługę terenu 5MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL, 06KDD 07KDD,

f) obsługę terenu 6MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, 03KDD 04KDD,

g) obsługę terenu 7MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, 03KDD,

h) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,

i) 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 3MN, 7MN 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.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM**, 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 budynków garażowych i obiektów inwentarskich i gospodarczych 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 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 m²,
 - 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 2RM objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDD, 01KDP,
 - b) obsługę terenu 2RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 09KDD,
 - c) obsługę terenu 3RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 09KDD,
 - d) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - e) 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 1RM 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.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) 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;
- 3) w zakresie warunków łączenia, podziału nieruchomości i parametrów nowo powstałej działki budowlanej obowiązują:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m²,
 - 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°;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 1U objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 03KDD,
 - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 8) w terenie 1U zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy, 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 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 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 m²,
 - 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, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8) dla terenu 1P objętego strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9) dla terenu 1P, 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 1P z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDL,
 - b) utrzymanie istniejących podłączeń 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.
- § 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RŁ** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki;
 - 2) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy;
 - 3) dla terenu RŁ objętego Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2;
 - 4) dla terenu RŁ znajdującego się w terenie zalewowym, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 7;
 - 5) dla terenu RŁ objętego stanowiskiem archeologicznym, obowiązują ustalenia zawarte w §10;

6) dla terenu RL objętego 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.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone – zespół dworsko-parkowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w zakresie jej budowy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni wydzielonego terenu,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70% powierzchni wydzielonego terenu,
- c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:

- a) zakaz lokalizowania nowych budynków za wyjątkiem obiektów małej architektury (tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci, sprzęt rekreacyjny, urządzenia placu zabaw),
- b) zakaz grodzenia terenu,
- c) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zabiegów zmieniających układ kompozycyjny parku,
- d) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich wycinek drzew i krzewów,
- e) wprowadzenie nowych nasadzeń jest możliwe po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- f) zakaz umieszczania nośników reklam,
- g) zakaz prowadzenia napowietrznej linii energetycznych i telefonicznych;

5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:

- a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;

6) w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenu 1ZP objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §10;

8) dla terenu 1ZP wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;

9)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługę terenu 1ZP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02 KDL, 08KDD,
- b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;

10)w terenie 1ZP 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.

§ 27. 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)dla terenu WS objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §10;

4)dla terenu WS objętego Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;

5)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 28. 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 12,0 m	droga istniejąca
2.	02KDL	+	lokalna	powiatowa	min 12,0 m	droga istniejąca
3.	01KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
4.	02KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
5.	03KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
6.	04KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
7.	05KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
8.	06KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
9.	07KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
10.	08KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
11.	09KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
12.	01KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	min 6,0 m	droga projektowana

Obręb geodezyjny: Szydłów (zał. Nr 3a, 3b)

§ 29. 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 m²,
 - 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 4MN 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 01KDL lub 10KDD,

- e) 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 01KDL;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7)dla terenów 1MN, 2MN, 3MN objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8)dla terenu 4MN, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9)dla terenu 6MN, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10)dla terenów 4MN, 6MN, 7MN, 9MN, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 11)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05KDD,
 - b) obsługę terenu 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 09KDD,
 - c) obsługę terenów 3MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 08KDD, 09KDD, 10KDD,
 - d) obsługę terenu 4MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, 10KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d,
 - e) obsługę terenu 5MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e,
 - f) obsługę terenu 6MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL,
 - g) obsługę terenu 7MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 02KDL, 13KDD, 14KDD,
 - h) obsługę terenu 8MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 07KDD, 15KDD,
 - i) obsługa terenu 9MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 10KDD,
 - j) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - k) 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 zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML** 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 – 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 m²,
 - 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°;
- 4)w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5)dla terenów 2ML, 3ML znajdujących się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD, 02KDD, 03KDD,
 - b) obsługę terenu 2ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 06KDD, 07KDD,
 - c) obsługę terenu 3ML z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 06KDD, 07KDD,
 - d) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - e) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 7)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;
- 8)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM** 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,
 - d) 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,
 - e) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°, a dla budynków garażowych i obiektów inwentarskich i gospodarczych kąt pochylenia połaci dachowych od 20° do 40°;

- 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 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 m²,
 - 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 6RM 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 01KDL lub 01KDP,
 - e) w terenie 7RM 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 01KDL;
- 6) w zakresie określenia linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) tereny 1RM, 2RM objęte są zakazem lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 7) dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 8RM, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 8) dla terenu 4RM, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 9) dla terenu 5RM, na których znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 10) dla terenu 8RM, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 11) dla terenów 5RM, 8RM, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;

12)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

- a) obsługę terenów 1RM, 2RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD,
- b) obsługę terenu 3RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 08KDD, 09KDD,
- c) obsługę terenu 4RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD,
- d) obsługę terenu 5RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 02KDL, 13KDD, 14KDD,
- e) obsługę terenu 6RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 14KDD, 01KDP, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d,
- f) obsługę terenu 7RM z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 15KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e,
- g) obsługę terenu 8RM z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL,
- h) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
- i) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;

13)w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;

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

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2)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;

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

- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 400 m² ,
- 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 3U 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 01KDL;

4)w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów 2U, 4U, objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 6) dla terenu 4U, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 7) dla terenów 1U, 2U, 4U, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 10KDD,
 - b) obsługę terenu 2U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL,
 - c) obsługę terenu 3U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e,
 - d) obsługę terenu 4U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 02KDL,
 - e) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - f) 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 2U 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;

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **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 warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 4) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1UK z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDL,
 - b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
 - c) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12 pkt 10;

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

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku plany symbolami **1UO** ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2)przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu, rekreacji i usługi towarzyszące;
- 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy do 15,0 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów techniczno – konstrukcyjnych, jednak nie więcej niż 20,0 m,
 - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°,
 - 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 zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów techniczno – konstrukcyjnych, jednak nie więcej niż 20,0 m,
 - c) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30°do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji innych rodzajów dachów,
 - 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 podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę terenu 1UO z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 15KDD,
 - b) utrzymanie istniejących połączeń 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 zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P**, **2P** 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 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 m² ,
 - 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 2P 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 08KDD lub 11KDD;
- 6)w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) dla terenu 1P, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 8) dla terenów 1P, 2P, objętych strefą obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenów 1P, 2P z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL, 11KDD, 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;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone - parki;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów małej architektury (tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci, sprzęt rekreacyjny, urządzenia placu zabaw),
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni terenu,
 - c) zakaz grodzenia terenu,
 - d) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zabiegów zmieniających układ kompozycyjny parku,
 - e) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich wycinek drzew i krzewów,
 - f) zakaz umieszczania reklam,
 - g) zakaz prowadzenia napowietrznej linii energetycznych i telefonicznych,
 - h) wprowadzenie nowych nasadzeń jest możliwe po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - i) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 3) dla terenu 1ZP, 2ZP objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 4) dla terenu 1ZP, 2ZP wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 5) dla terenu 1ZP, 2ZP objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
- a) obsługę terenu 1ZP z dogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 08KDD,
 - b) obsługę terenu 1ZP z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 08KDD, 10KDD,
 - c) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - d) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §12 pkt 9;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;

- 2)w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 3)dla terenów R objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 4)dla terenu R, znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 5)dla terenów R, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w §10;
- 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 podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 8)w terenach R zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, obowiązujące ustalenia zawarte w §11 pkt 6 lit. i;
- 9)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

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

- 1)przeznaczenie podstawowe – łąki;
- 2)w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy;
- 3)dla terenów RŁ objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2;
- 4)dla terenu RŁ znajdującego się na terenie zmeliorowanym, obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 5)dla terenu RŁ znajdującego się w terenie zalewowym, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 7;
- 6)dla terenu RŁ objętego 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 podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;
- 8)w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §11.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1)przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2)w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków za wyjątkiem urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 4)dla terenu ZL, objętego projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;
- 5)w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego;

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

§ 40. 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)dla terenu WS objętego strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §10;

4)dla terenów WS objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina Neru, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2;

5)w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 41. 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 12,0 m	droga istniejąca
2.	02KDL	+	lokalna	powiatowa	min 12,0 m	droga istniejąca
3.	01KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
4.	02KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
5.	03KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
6.	04KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
7.	05KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
8.	06KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
9.	07KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
10.	08KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
11.	09KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0 m	droga projektowana
12.	10KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
13.	11KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
14.	12KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
15.	13KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
16.	14KDD	+	dojazdowa	gminna	min 10,0 m	droga istniejąca
17.	15KDD	+	dojazdowa	docelowo gminna	min 10,0m	droga projektowana
18.	01KDP	+	ciąg pieszo-jezdny	docelowo gminna	min. 6,0 m	droga projektowana

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 42. 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, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami P;
- 6) 0% - dla pozostałych terenów.

§ 43. 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 LI/364/10

Rady Gminy Lutomiersk

z dnia 13 lipca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk, wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu

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 LI/364/10 z dnia 13 lipca 2010 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	28.06.2010	Stanisława i Marian Janowscy Jezioro 47 95-040 Koluszki	Dopisanie funkcji towarzyszącej z zapisem dopuszczającym zabudowę mieszkaniową dla potrzeb właściciela terenu oraz osób pracujących na tym terenie, a także zrównanie parametrów wysokości zabudowy dla przeznaczenia uzupełniającego – usługi, tak jak dla podstawowego	225/1	P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	+		+	niezgodność ze SUIKZP
			1. Zwiększenie procentowego udziału terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z 10% na 30%. 2. Możliwość remontu i dobudowania obiektów gospodarczych w ramach 30% powierzchni działki przeznaczonej na działalność gospodarczą. 3. Sporządzenie zapisu sankcjonującego obecny stan – prowadzenie na tym terenie działalności gospodarczej. 4. Zwiększenie wysokości budynków z 9 do 12 m. 5. Zniesienie zakazu budowania nowych budynków mieszkalnych. 6. Wprowadzenie zapisu o możliwości budowania obiektów o charakterze letniskowym. 7. Poszerzenie strefy dopuszczalnej zabudowy wzdłuż południowej granicy działki.	226	ZP – tereny zieleni urządzonej - park	+		+	niezgodność ze SUIKZP, teren znajduje się w strefie konserwatorskiej, ustalenia zgodne są z uzyskanym uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

2.	28.06.2010	Piotr Fogel 05-540 Zalesie Górne ul. Dolna 33a Krupia Wólka	Brak wykonanego opracowania ekofizjograficznego.	cały obszar objęty opracowaniem		+		+	uwaga bezzasadna – opracowanie ekofizjograficzne zostało wykonane
			Niespójne zapisy dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy.			+		+	uwaga bezzasadna, zapisy są spójne
			Brak stosownych zapisów dla sytuacji gdy linie zabudowy przecinają budynki.			+		+	istnieją zapisy dla takich sytuacji §6 pkt 11
			Brak stawek renty planistycznej.			+		+	uwaga bezzasadna
			Brak numerów ewidencyjnych działek na części załączników graficznych			+		+	uwaga bezzasadna, mapy uzyskane z PODGiK w Pabianicach
			Niepotrzebne wprowadzanie do projektu planu linii kanału Bzura-Ner.			+		+	niezgodność ze SUiKZP
			Niezrozumiałe zapisy §9 pkt 2.			+		+	uwaga bezzasadna
			Wyłożony projekt planu nie rozwiązuje problemów przestrzennych – konieczność wydzielenia dodatkowych dróg publicznych.			+		+	obsługa komunikacyjna działek zapewniona poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny, wskazane projektowane podziały działek
			Treść prognozy oddziaływania na środowisko nie odnosi się do obszaru przedmiotowego planu miejscowego			+		+	uwaga bezzasadna
			Konieczne jest ponowne wyłożenie projektu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko			+		+	uwaga bezzasadna

Przewodniczący Rady Gminy Lutomiersk

Tadeusz Rychlik

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów 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 Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów 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 – 289 034 zł,
- budowę nawierzchni jezdni, chodników na drogach gminnych – 8 645 760 zł
- uzbrojenie terenu w sieć wodociagową, gazową, kanalizację deszczową i sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego – 8 371 940 zł

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

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXI/138/08 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 w/w ustawy.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wpłynęło 25 wniosków formalnych, zgłoszonych przez osoby fizyczne i prawne, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Lutomiersk.

Projekt planu miejscowego posiada wszystkie wymagane prawem uzgodnienia i opinie. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko posiada uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie i opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 19 maja 2010 r. do 17 czerwca 2010 r. W trakcie wyłożenia została przeprowadzona dyskusja publiczna. Zgodnie z art. 18 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można było wnosić uwagi. W wyniku wyłożenia do projektu planu wpłynęło w terminie i zostało rozpatrzone przez Wójta Gminy negatywnie 2 uwagi. Stanowią one wraz ze sposobem rozpatrzenia załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia w/w planu.

Do projektu planu, zgodnie z ustawowym wymogiem, została również sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk przyjętym uchwałą Nr XXXIII/241/2005 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 21 czerwca 2005 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk. Granice terenu objętego planem pokazane są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1a, 1b, 1c, 2, 3a, 3b do uchwały w sprawie uchwalenia w/w planu.

Projekt planu ustala jako wiodącą na obszarze objętym planem funkcję mieszkaniową jednorodzinną, zabudowy zagrodowej i rekreacji indywidualnej.

Ustala również tereny zabudowy usługowej, usług sakralnych, oświaty, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, tereny rolnicze, lasów, łąk, zieleni urządzonej – parki, wód powierzchniowych. Zasadniczym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu jest układ komunikacyjny.

Zaproponowany w planie system komunikacji na terenie planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem.

Projekt planu ustala sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Projekt planu ustala także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Istotnym zadaniem planu jest zapewnienie warunków dla ochrony terenów i obiektów dziedzictwa kulturowego. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowywania terenów zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Charbice Dolne, Charbice Górne i Szydłów w Gminie Lutomiersk spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Lutomiersk do uchwalenia.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w obszarze planu.

Przewodniczący Rady
Gminy Lutomiersk

Tadeusz Rychlik

Załączniki binarne

Załącznik nr 1a do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 1a

Zalacznik1a.jpg

Załącznik nr 1b do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 1b

Zalacznik1b.jpg

Załącznik nr 1c do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 1c skala

Zalacznik1c.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 2

Zalacznik2.jpg

Załącznik nr 3a do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 3a

Zalacznik3a.jpg

Załącznik nr 3b do Uchwały z dnia 13 lipca 2010 r.

załącznik 3b

Zalacznik3b.jpg