



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 kwietnia 2019 r.

Poz. 2366

UCHWAŁA NR V/49/2019 RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ost. zm. poz. 2500) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XI/92/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów ze zmianą określoną w uchwale Nr XLVIII/364/2018 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 11 czerwca 2018 r. oraz kolejną zmianą zawartą w uchwale Nr LIV/432/2018 z dnia 28 września 2018 r. po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola, Rada Gminy Zduńska Wola, uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Zduńska Wola;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Zduńska Wola;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą wykroczać poza tę linię na odległość do 1,5 m;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, jest realizowane w pierwszej kolejności i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczny;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 11) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych objętych realizacją tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 14) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 15) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiorczy budownictwo nie stanowiących zabytków w przypadku innych zamierzeń inwestora;
- 16) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) efekcie „acha” – rozumie się przez to takie zagospodarowanie terenu i zakomponowanie grup roślin na granicach parku w Karsznicach (oznaczone na rysunku planu granica północna i zachodnia), które nie ograniczają widoku, stwarzając wrażenie otwartej przestrzeni i powiększając optycznie zespół parkowy;
- 18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespoły roślinności zimozielonej i wielowarstwowej (piętrowej), których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska i zmniejszanie natężenia hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a tym samym ochrona sąsiadujących terenów przed ewentualnymi uciążliwościami.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 4. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

§ 5. 1. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie do wszystkich terenów w obszarze objętym planem;
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania, zawiera ustalenia oraz oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica jednostek planistycznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV (pas szerokości 15,0 m);
- 7) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 9) granice strefy ochrony ekspozycji zabytkowego dworu „E”;
- 10) granice obszaru ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 11) tereny lokalizacji stanowisk archeologicznych z numerami wg AZP;
- 12) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 13) miejsca występowania efektu „acha” w parku;
- 14) staw z wyspą w założeniu dworsko-parkowym;

- 15) pozostałe stawy;
- 16) projektowana zieleń izolacyjna, wysoka;
- 17) granice terenów gruntów zmeliorowanych;
- 18) granice terenów z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 19) granica podobszaru A ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Łask;
- 20) granica podobszaru B ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Łask;
- 21) rowy otwarte stanowiące odbiorniki wód deszczowych;
- 22) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granice sołectw;
- 2) granica administracyjna gminy;
- 3) granica strefy dolinnej rzeki Tymianki;
- 4) kapliczki przydrożne;
- 5) główne wejścia do parku w Karsznicach;
- 6) główne alejki parkowe w Karsznicach;
- 7) tereny komunikacji poza granicami planu;
- 8) jezdnie w korytarzach najważniejszych dróg publicznych: wojewódzkiej i powiatowej;
- 9) tereny zamknięte PKP poza granicami planu.

5. Wskazane w planie numery działek ewidencyjnych odnoszą się do terenów wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień uchwalenia planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów

§ 6. Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich;
- 3) RU – tereny zabudowy związanej z prowadzeniem i obsługą gospodarstwa rybackiego;
- 4) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 5) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z dominacją usług;
- 8) UC – tereny zabudowy usługowej i magazynowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;
- 10) P - tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów;
- 11) OZE – tereny urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ze strefą ochronną;
- 12) E – tereny elektroenergetyki – stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 13) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej (w tym m.in. stacji paliw, parkingów i usług);

- 14) ZP-MN – tereny zieleni urządzonej z funkcją mieszkaniową;
- 15) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 16) ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 17) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 18) ZL – tereny lasów;
- 19) R-Rz – tereny rolnicze z przewagą trwałych użytków zielonych;
- 20) R – tereny rolnicze;
- 21) KDG, KDZ, KDL, KDD - tereny komunikacji: dróg publicznych, w tym:
 - a) KDG – droga główna,
 - b) KDZ – droga zbiorcza,
 - c) KDL – droga lokalna,
 - d) KDD – droga dojazdowa;
- 22) KDW – tereny komunikacji: drogi wewnętrzne.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy oraz parametry i gabaryty określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów na potrzeby realizacji inwestycji w okresie ważnego pozwolenia na budowę.

4. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2 uchwały.

5. Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności dozoru, o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej lub inwestycyjnej nieprzekraczającej 20 m²,
 - b) stacji transformatorowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 4) zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 9 i 10, dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej i usługowej bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
- 6) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na terenach zabudowy przemysłowej oznaczonych symbolami P;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na:
 - a) terenach zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem U,
 - b) terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej z dominacją usług oznaczonych na rysunku planu symbolem UP,
 - c) terenach zabudowy usługowej i magazynowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych na rysunku planu symbolem UC,
 - d) terenach zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami PU,
 - e) terenach urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW ze strefą ochronną, oznaczonych na rysunku planu symbolem OZE,
 - f) terenach zabudowy związanej z prowadzeniem i obsługą gospodarstwa rybackiego, oznaczonych na rysunku planu symbolem RU;
- 3) zakaz określony w pkt 1 i 2 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o podwyższonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 7) zakaz składowania surowców i materiałów mogących powodować zanieczyszczenia środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni ziemi;
- 8) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie i z przepisami odrębnymi, a odpadów przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązek zachowania i ochrony wszystkich rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych;
- 12) obowiązek zapewnienia pasa gruntu o szerokości minimum 1,5 m wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od terenów wód powierzchniowych oraz rowów otwartych;
- 13) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i ZP-MN - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM i RU - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem A3UP, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych właścicieli z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, ochrona przed hałasem winna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 14) w projektowaniu i realizacji nowej zabudowy wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej;
- 15) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
- a) obowiązek wykorzystania mas ziemnych do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania,
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wglębnych: działalność gospodarcza na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 17) każdy sposób zagospodarowania terenu wynikający z ustaleń planu, musi uwzględniać jego odporność na zmieniające się warunki klimatyczne;
- 18) granice terenów oznaczonych symbolem B.OZE stanowią równocześnie granice strefy ochronnej urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują budynki oraz obszary wpisane do rejestru zabytków.

2. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunku planu, **strefę ochrony konserwatorskiej „B”**, w której znajdują się:

- 1) wpisane do gminnej ewidencji zabytków: park z drugiej połowy XIX wieku na działce Nr 261/15 oraz na tej samej działce dwór z początku XIX w. stanowiące zespół dworsko-parkowy;
- 2) tereny użytkowane rolniczo przylegające do zespołu dworsko-parkowego od zachodu.

3. Dla budynku dworskiego ustala się obowiązek trwałego zachowania jego wartości. Adaptacja, remonty i zagospodarowanie zabytku winny uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych.

4. Zabytek w ewidencji gminnej może zostać z niej wyłączony wtedy, gdy uległ on zniszczeniu w stopniu powodującym utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej, albo którego wartość będąca podstawą włączenia go do zasobu nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.

5. W przypadku budowy w zespole dworsko-parkowym budynku o charakterze gospodarczym uzupełniającym przeznaczenie podstawowe, ustala się obowiązek uwzględnienia następujących wytycznych:

- 1) budynek o wysokości do 2 kondygnacji, maksymalnie do 7,0 m do kalenicy;

- 2) dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połąci 25-45⁰;
- 3) proporcje budynku w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej maksymalnie 2,0:1,2;
- 4) bryła budynku gospodarczego nie może tworzyć konkurencji dla zabytkowego budynku dworu, co oznacza, że budynek gospodarczy w maksymalnych wymiarach nie powinien przekraczać 50% powierzchni rzutu budynku dworskiego i ustalonej niniejszym planem wysokości.

6. Ustala się obowiązek zachowania i odtworzenia elementów historycznego założenia parkowego oraz objęcie drzewostanu rzeczywistą ochroną i pielęgnacją, według odrębnego projektu rewaloryzacji parku.

7. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania i użytkowania zabytkowego zespołu winny uwzględniać pierwotną funkcję obszaru z zakazem wprowadzania zmian mogących spowodować uszczerbek dla wartości parku i nakazem przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych.

§ 10. 1. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego w granicach określonych na rysunku planu, w której ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolno-leśnego sposobu użytkowania terenu z zabudową mieszkaniową w zespole dworsko-parkowym;
- 2) zalecenie odtworzenia stawu z wyspą jako elementu historycznego założenia dworsko-parkowego;
- 3) z wyłączeniem robót związanych z odtworzeniem stawu - zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu – doliny rzeki Tymianki.

2. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej, oznaczonej na rysunku planu na terenie o symbolu B.2ZP, przydrożnej kapliczki.

§ 11. Wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz sadzenia wysokich drzew przesłaniających widok budynku dworskiego z dróg publicznych;
- 2) dopuszczenie usunięcia drzew na otwarciu widokowym w strefie ekspozycji krajobrazowej od strony południowej dworu.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem występują następujące stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako:

- 1) Krobanów 2 (48 na 70-47), osada, kultura polska, średniowiecze;
- 2) Krobanów 3 (49 na 70-47), osada, kultura prapolska, III wczesne średniowiecze;
- 3) Krobanów 5 (51 na 70-47), ślad osadnictwa, kultura nieokreślona, epoka kamienia, ślad osadnictwa, kultura polska, średniowiecze, ślad osadnictwa, kultura polska, nowożytność;
- 4) Krobanów 6 (52 na 70-47). ślad osadnictwa, kultura pucharów lejkowatych, neolit;
- 5) Karsznice 1 (1 na 70-47), osada, kultura polska, późne średniowiecze;
- 6) Karsznice 2 (11 na 70-47), osada, kultura prapolska, III wczesne średniowiecze;
- 7) Karsznice 4 (21 na 70-47), osada, kultura prapolska, III wczesne średniowiecze;
- 8) Karsznice 5 (22 na 70-47), osada, kultura prapolska, III wczesne średniowiecze;
- 9) Karsznice 6 (23 na 70-47), osada, kultura prapolska, III wczesne średniowiecze;
- 10) Karsznice 7 (24 na 70-47), osada, kultura polska, nowożytność;
- 11) Karsznice 12 (31 na 70-47), ślad osadnictwa, kultura polska, nowożytność;
- 12) Karsznice 10 (32 na 70-47), osada, kultura polska, nowożytność;
- 13) Karsznice 11 (53 na 70-47), osada, kultura pucharów lejkowatych, neolit.

2. W granicach stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach oznaczonych na rysunku planu obejmujących tereny koncentracji stanowisk archeologicznych, wyznacza się strefę ochrony archeologicznej. W strefie nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi – w przypadku inwestycji związanych z realizacją robót ziemnych – prowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 6

Ustalenia ogólne - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym wraz z oświetleniem tych terenów.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z uwzględnieniem warunków określonych w § 15 ust. 1.

§ 15. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych, dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastrukturalnych, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

4. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w rozdziałach 9 i 10 minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 10% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

5. Minimalne szerokości frontów nowych działek budowlanych nie dotyczą działek utworzonych wokół placów do zawracania.

6. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

- 1) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do niej prostopadły;
- 2) możliwość odchylenia od kierunku linii podziału do 10^0 względem określonego w pkt 1 z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 3) zakaz dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej, głównej oraz z drogi powiatowej, zbiorczej.

Rozdział 8

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ drogowy, w tym:

- 1) droga klasy głównej – wojewódzka Nr 482, istniejąca, oznaczona symbolem 1KDG;
- 2) droga klasy zbiorczej – powiatowa, w realizacji, stanowiąca łącznik z węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S8 „Zduńska Wola-Wschód” do drogi wojewódzkiej nr 482, poprowadzona po nowym śladzie, oznaczona symbolem 1KDZ;
- 3) droga klasy lokalnej – gminna projektowana, odcinkiem po nowym śladzie, odcinkiem wykorzystująca istniejącą drogę wymagającą poszerzenia, oznaczona symbolem 1KDL;
- 4) droga klasy lokalnej, gminna istniejąca, oznaczona symbolem 2KDL (na różnych odcinkach nazywana ul. Kościuszki i Kosynierów);
- 5) droga klasy lokalnej, - gminna istniejąca (ul. Reymonta w Karsznicach), oznaczona symbolem 3KDL;
- 6) droga klasy lokalnej – gminna, projektowana, poprowadzona odcinkiem po nowym śladzie, odcinkiem po istniejącej drodze wymagającej poszerzenia, oznaczona symbolem 4KDL;
- 7) trójkąt widoczności drogi gminnej lokalnej przebiegającej poza granicą planu, oznaczony symbolem 5KDL;
- 8) droga klasy dojazdowej – gminna, istniejąca, oznaczona symbolem 1KDD z placem do zawracania o wymiarach według przepisów odrębnych;
- 9) droga klasy dojazdowej – gminna istniejąca, oznaczona symbolem 2KDD z placem do zawracania o wymiarach według przepisów odrębnych;
- 10) drogi klasy dojazdowej – gminne istniejące, oznaczone symbolami 3KDD i 4KDD;
- 11) drogi klasy dojazdowej – projektowane, oznaczone symbolami 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 12) drogi klasy dojazdowej – gminne istniejące, oznaczone symbolami 8KDD i 9KDD, z których droga o symbolu 8KDD wymaga poszerzenia;
- 13) drogi klasy dojazdowej - gminne istniejące, oznaczone symbolami 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, z których drogi o symbolach 17KDD i 18KDD wymagają poszerzenia;
- 14) drogi klasy dojazdowej – projektowana, oznaczona symbolem 16KDD;
- 15) drogi wewnętrzne – gminne, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 13KDW oraz pozostałe istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11 KDW, 12KDW, 14KDW, z których droga o symbolu 7KDW jest drogą powiatową.

2. Dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną wskutek podziałów, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych, w drugiej kolejności z drogi zbiorczej, a wyjątkowo – z drogi głównej.

3. Dla dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi (charakterystyka przebiegu, odcinka)	Klasa drogi (ulicy)	Szerokość drogi (ulicy) w liniach rozgraniczających (m)	szerokość jezdni drogi (ulicy)	Ustalenia dodatkowe
1KDG	Droga wojewódzka Nr 482	G	25,0	7,0 +pobocza, chodnik co najmniej jednostr.	Rozszerzenia w rejonie skrzyżowania z drogą zbior.
1KDZ	Droga powiatowa w budowie	Z	25,0-35,0	7,0	odc.od gr.gm.

	- łącznik pomiędzy węzłem na S8 i drogą wojewódzką Nr 482			chodnik, ścieżka rowerowa	do 1KDG
1KDL	Droga gminna projektowana	L	12,0	6,0	zakończenie placem do zawracania
2KDL	Droga gminna istniejąca odc. w obr. Karsznice ul. Kościuszki	L	8,8 – 12,0	6,0 chodnik	
3KDL	Droga gminna istniejąca, odcinek w obr. Karsznice ul. Reymonta	L	12,0	5,0-6,0 chodnik	
4KDL	Droga gminna projektowana	L	12,0	5,0-6,0	zakończenie placem do zawracania
5KDL	Trójkąt widoczności na skrzyżowaniu istniejącej drogi gminnej (poza planem) i drogi głównej	L			
1KDD	Droga gminna istniejąca obręb Krobanów	D	8,0-10,0	4,5-5,0	zakończenie placem do zawracania
2KDD	Droga gminna istniejąca obręb Krobanów	D	8,0-10,0	4,5-5,0	zakończenie placem do zawracania
3KDD	Droga gminna istniejąca obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
4KDD	Droga gminna istniejąca obręb Karsznice	D	12,0	4,5-5,0	
5KDD	Droga projektowana obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
5KDD	Droga projektowana obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
6KDD	Droga projektowana obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
7KDD	Droga projektowana obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
8KDD	Droga gminna istniejąca, obręb Karsznice	D	5,0-10,0	4,5-5,0	wymaga poszerzenia o 5,0 m na odc. 500 m
9KDD	Droga gminna istniejąca, odcinek projektowany, obręb Karsznice	D	9,0-12,0	4,5-5,0	
10KDD 11KDD 12KDD 13KDD 15KDD 19KDD	Drogi gminne istniejące obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
14KDD	Droga gminna istniejąca obręb Karsznice	D	8,0-10,0	4,5-5,0	wymaga poszerzenia o 2 m na odc. 400 m
16KDD	Droga projektowana obręb Karsznice	D	10,0	4,5-5,0	
17KDD	Droga gminna istniejąca obręb Karsznice	D	6,0-10,0	4,5-5,0	wymaga poszerzenia o 4 m na odc. 330 m
18KDD	Droga gminna istniejąca obręb Karsznice	D	5,0-10,0	4,5-5,0	wymaga poszerzenia o 5 m na odc. 290 m
1KDW 2KDW	Drogi wewnętrzne, gminne	W	4,0-6,0		

3KDW 4KDW 5KDW 6KDW 13KDW					
7KDW	Droga wewnętrzna (wł. powiat)	W	4,0-6,0		
8KDW 9KDW 10KDW 11KDW 12KDW 14KDW	Drogi wewnętrzne pozostałe	W	3,5-6,0		istniejące prywatne

§ 17. 1. W ramach zagospodarowania terenów dróg wymienionych w § 16 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) uwzględnienie ustaleń rozdziału 6 uchwały zawierającego ustalenia odniesione do terenów przestrzeni publicznych;
- 3) możliwość urządzenia ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość urządzenia zieleni przydrożnej na odcinkach, gdzie jest to technicznie możliwe;
- 5) możliwość usunięcia istniejącego drzewostanu stanowiącego kolizję z projektowanymi elementami urządzenia drogi;
- 6) za wyjątkiem drogi głównej i drogi zbiorczej, dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m;
- 2) realizacja dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy – z racji istniejących uwarunkowań – włączenie nie jest możliwe, jako zakończenie placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym zarówno postojowych jak i garażowych) na terenach nowych inwestycji, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, ustala się ich następujące ilości (przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług gastronomicznych co najmniej 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 3) dla usług hotelowych co najmniej 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe;
- 4) dla usług handlu – co najmniej 1,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług pozostałych – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 6) dla zamieszkania zbiorowego – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) dla zabudowy przemysłowej, produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – co najmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 8) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

4. Na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych.

5. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczenia terenu).

§ 18. 1. W zakresie szczegółowych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą pod jezdnią tylko w przypadku, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci wodociągowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych i pod warunkiem możliwości realizacji ustalonych planem zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych jako źródeł uzupełniających zbiorowe zaopatrzenie w wodę;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 5) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) budowę indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej dla nowych inwestycji z odprowadzeniem ścieków do przydomowych lub przyzakładowych (przyobiektowych) oczyszczalni ścieków lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych jak i przemysłowych na tereny kolejowe.

4. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej lub retencjonowanie ich przed odprowadzeniem do lokalnej kanalizacji deszczowej, gdy pozwalają na to warunki wodno-glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość budowy wylotów kanalizacji deszczowej do rzeki Tymianki z obowiązkiem stosowania sposobów podczyszczenia ścieków w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz kształtowania terenu działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w gminie z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej – gromadzenie obornika z wykorzystaniem płyt gnojowych i zagospodarowanie we własnym gospodarstwie rolnym.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę nowych, a także przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się uzupełnienie dostaw energii z własnych odnawialnych źródeł energii (np. z ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych) o mocy do 100 kW;
- 4) na wszystkich terenach oznaczonych symbolami P, PU, UP, UC, KS dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii;
- 5) budowę i rozbudowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych SN/nn – wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 7) w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się:
 - a) realizację stacji SN/nn jako wbudowanych,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych słupowych z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę nowych urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz propan butan z butli oraz nadziemnych i podziemnych zbiorników.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) budowę nowych urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł:
 - a) lokalnych, zapewniających stopień czystości spalin, uwzględniających obowiązujące standardy i normy określone przepisami odrębnymi,
 - b) z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW,
 - c) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, a także energię wnętrza ziemi (pompy ciepła).

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejących i projektowanych;

- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludzi w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 9

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach części sołectw Krobanów i Michałów-Ostrówek – stanowiących jednostkę A

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowa nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
 - f) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo min. 1 miejsca w przypadku prowadzenia działalności usługowej,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem A.3MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rzeki Tymianki, polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 7 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych: płaskie i spadowe o nachyleniu połaci do 25°;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
 - a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej 20 m,

- c) kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej 75-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem A.2MN – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu,
 - b) oznaczonych symbolem A.3MN – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD, dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 14KDW,
 - c) oznaczonych symbolem A.4MN i A.5MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej – odcinka położonego poza granicą planu;
- 6) inne ustalenia: obowiązują ograniczenia w strefie od napowietrznej linii 15 kV na terenach oznaczonych symbolem A.3MN określone w § 56, a dla terenów o symbolu A.2MN – ustalenia § 58 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe oraz adaptacja z możliwością ograniczonej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich, przy czym ograniczenie dotyczy wyłącznie zakazu rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, rozbudowie, nadbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem punktu 1 lit. b,
 - b) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,7,
 - f) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo przynajmniej 1 miejsce w przypadku prowadzenia działalności usługowej,
 - g) obowiązek zachowania kapliczki istniejącej w rejonie skrzyżowania gminnej drogi lokalnej położonej poza granicą planu z drogą gminną dojazdową o symbolu 1KDD;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 5 m,
 - dla zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych (stodoły, budynki inwentarskie, budynki gospodarcze na maszyny rolnicze) – 9 m,

- b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków pozostałych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia do 25° ;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 1200 m^2 , szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 22 m i zachowaniu dotychczasowego kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1MNU, A.2MNU, A.3MNU, A.4MNU, A.5MNU, A.6MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w ramach której na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane budynki o odrębnych funkcjach mieszkaniowych i usługowych lub obydwie te funkcje w jednym budynku wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40% ,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale $0,1-0,9$;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 11 m ,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 7 m ,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$, z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków usługowych: płaskie, budynków mieszkalno-usługowych – jak budynków mieszkalnych,
 - d) dachy budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, jednak o kątach nachylenia połaci do 25° ;
- 4) podziały nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 15 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 20 m ,

- b) powierzchnia działki budowlanej wynosząca co najmniej 1200 m²,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej 75-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolami A.1MNU i A.2MNU – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A.3MNU – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL z zachowaniem istniejącego dostępu do drogi głównej o symbolu 1KDG,
 - c) terenu oznaczonego symbolem A.4MNU – poprzez dostęp do drogi lokalnej o symbolu 1KDL,
 - d) terenów oznaczonych symbolami A.5MNU i A.6MNU – poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu oraz dostęp do drogi wewnętrznej o symbolu 1KDW;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami A.2MNU, A.3MNU, A.4MNU i A.5MNU obowiązują ustalenia § 12 dotyczące strefy ochrony archeologicznej;
- 8) inne ustalenia: obowiązują ograniczenia w strefie od napowietrznej linii 15 kV na terenach oznaczonych symbolem A.2MNU określone w § 56.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, wiatami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
 - d) na terenie o symbolu A.6RM w projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rzeki Tymianki, polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową,
 - e) zachowaniu podlega istniejący staw na terenie o symbolu A.5RM,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 40%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-0,9;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy mieszkalnej: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - dla zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych (stodoły, budynki inwentarskie, budynki gospodarcze na maszyny rolnicze – 9 m,
 - dla wiat – 5 m,

- wysokość silosów i urządzeń na potrzeby gospodarstwa rolnego: do 15 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 10° – 45° , z elementami dachów o kątach mniejszych lub płaskich. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej, innej geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dachy budynków gospodarczych i garażowych, a także dachy budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub spadowe o nachyleniu do 25° ;
- 4) zasady podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału nieruchomości rolnych;
- 5) obsługa komunikacyjna: wszystkich terenów - poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu;
- 9) obowiązują ustalenia § 58 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne – remiza OSP wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – inne nieuciążliwe usługi niepubliczne,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17, jednak nie mniej niż 5 miejsc, w tym min. jedno dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni terenu w granicach oznaczonych symbolem,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,2;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnych budynków usługowych usług niepublicznych - nie przekraczająca 12 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 10° do 35° ;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 600 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 12 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg – 90° ;
- 5) obsługa komunikacyjna – poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.2U**, **A.3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
- b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego na terenie oznaczonym symbolem A.3U – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tego terenu stanowią równocześnie granice strefy ochronnej tychże urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowa nowych obiektów i urządzeń o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
- d) zakaz składowania w budynkach i na placu materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
- e) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 50% ich powierzchni,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,0;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 12 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 7 m,
 - wysokości powyższe na terenie o symbolu A.3U mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku sytuowania na dachach budynków odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną,

b) dachy budynków: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰;

4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 1500 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 20 m i zachowania prostopadłego kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem A.2U – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 2KDD,
- b) terenu oznaczonego symbolem A.3U – poprzez dostęp do projektowanej gminnej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL z zachowaniem istniejącej obsługi z drogi głównej o symbolu 1KDG;

- 6) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowiska archeologicznego na terenie o symbolu A.3U oraz strefy ochrony archeologicznej na terenach o symbolach A.2U i A.3U.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A.1PU** i **A.2PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
- b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizacja urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
- d) zakaz składowania w budynkach i na powierzchni działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
- e) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działki - 65%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,5;

3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 18 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
- b) wysokości określone w punkcie 3 lit. a mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku usytuowania na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną,
- c) dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 25⁰,
- d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25⁰;

- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń §15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 2000 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 25 m i zachowanie dotychczasowego kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu o symbolu 1PU – poprzez dostęp do drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG,
- b) terenu o symbolu 2PU – poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1UP, A.2UP, A.3UP, A.4UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z dominacją usług,
- b) dopuszcza się przeznaczenie równoważne: zabudowa usługowa, produkcyjna, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
- c) na terenie oznaczonym symbolem A3UP dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych właścicieli z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- d) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
- e) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejących i budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
- c) zakaz składowania na powierzchniach działek materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
- d) zakaz składowania na powierzchni działek budowlanych materiałów sypkich oraz zużytych części samochodowych,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działki - 50%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-1,5;

3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 18 m,
 - dla budynków mieszkalnych właścicieli: nie przekraczająca 10 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
- b) wysokości określone w punkcie 3 lit. a mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku usytuowania na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną,
- c) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych: płaskie,
 - dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych: nie ustala się geometrii dachów,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 20⁰,
 - dla budynków mieszkalnych właścicieli: wielospadowe o kątach nachylenia połaci 10-40⁰; dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu,

- d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
- maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 2000 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 25 m i zachowania 90° kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem A.1UP – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A.2UP – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi lokalnej położonej poza granicą planu,
 - c) terenów oznaczonych symbolem A.4UP - poprzez dostęp do drogi lokalnej położonej poza granicą planu,
 - d) terenu oznaczonego symbolem A.3UP - poprzez dostęp do drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG;
- 6) obowiązują ustalenia § 58 dotyczące gruntów zmeliorowanych.
- § 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1KS** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, m.in. stacja paliw płynnych i gazowych, parkingi, obiekty handlu i gastronomii związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,2-1,5,
 - e) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej,
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość wszystkich budynków do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie przekraczająca 12 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 4) zasady podziału terenu: nie ustala się dla terenu obowiązku scaleń i podziału nieruchomości. W przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki – 0,2 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG oraz z gminnej drogi lokalnej położonej poza granicami planu.
- § 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1UC** i **A.2UC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe : tereny zabudowy usługowej i magazynowo-składowej z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tychże urządzeń,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia w granicach każdej z nowych inwestycji miejsc parkingowych, w ilości wynikającej z § 17 ust. 3 uchwały,
- c) możliwość realizacji miejsc parkingowych na całym terenie oznaczonym symbolami z dopuszczeniem objęcia terenów wspólnym opracowaniem obrazującym możliwość spełnienia wymagań parkingowych dla każdego z terenów,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 80%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni terenu w granicach oznaczonych symbolem,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – w przedziale 0,2-2,0;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy usługowej i magazynowo-składowej: nie przekraczająca 20 m,
 - dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: nie przekraczająca 20 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
- b) wysokości, o których mowa w podpunkcie a) mogą zostać podwyższone o nie więcej niż 3 m w przypadku sytuowania na dachach budynków instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, wykorzystujących energię słoneczną,
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 25⁰,
- d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie;

4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 3000 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 40 m i zachowania dotychczasowego kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;

5) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez dostęp do projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL;

6) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej;

7) obowiązują ustalenia § 58 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.R** i **A.R-Rz** ustala się:

- 1) tereny rolnicze jako podstawowe przeznaczenie terenu o symbolach A.R i tereny rolnicze z dominacją trwałych użytków rolnych terenów oznaczonych symbolami A.R-Rz;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowę napowietrznych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym o przebiegu przez tereny nie wymagające uzyskania zgody na ich nierolnicze przeznaczenie,
 - b) utrzymanie, budowę odbudowę, przebudowę rowów zaliczonych i nie zaliczonych do urządzeń melioracji wodnych,
 - c) budowę stawów dla potrzeb gospodarki rolnej,
 - d) zachowanie, budowę, odbudowę i przebudowę dojazdów i dojazdów do pól uprawnych i łąk,
 - e) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji wyżej dopuszczonych,
 - f) z uwagi na zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników i parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenów,
 - g) nie ustala się obowiązku scaleń nieruchomości rolnych, podziały są dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - h) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów lasów i zadrzewień bez możliwości zmiany;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A.1WS** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny wód powierzchniowych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zachowanie dotychczasowego przebiegu i koryta rzeki Tymianki z możliwością regulacji rzeki;
- 3) dopuszczalna lokalizacja budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochrona przeciwpowodziową;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepustów i przejazdów.

Rozdział 10

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach sołectwa Karsznice i fragmentu sołectwa Ostrówek, stanowiących jednostkę B

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

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę budynków o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,8;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 11.0 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 17 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 20 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej - 60-120⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.1MN - poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW,
 - b) oznaczonych symbolem B.2MN – poprzez dostęp do dróg: lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD,
 - c) oznaczonych symbolem B.3MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD.
- § 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,

- e) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
 - f) obowiązuje zachowanie stawu na terenie oznaczonym symbolem B.7MN,
 - g) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolach B.4MN i B.5MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rzeki Tymianki polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 5 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 1200 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 25 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej – taki sam jak działek dotychczasowych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.4MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD,
 - b) oznaczonych symbolem B.5MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD,
 - c) oznaczonych symbolem B.6MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD i drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - d) oznaczonych symbolem B.7MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 5KDD i 7KDD oraz drogi lokalnej o symbolu 2KDL.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.8MN, B.9MN, B.10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
 - e) obowiązuje zachowanie stawu na terenie o symbolu B8MN,
 - f) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o symbolach B.8MN i B.9MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rzeki Tymianki polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 25 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg – taki sam jak działek przed podziałem;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.8MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL i drogi dojazdowej o symbolu 8KDD,
 - b) oznaczonych symbolem B.9MN – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD,
 - c) oznaczonych symbolem B.10MN – poprzez dostęp do dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 19KDD, a także drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW;
- 6) dla części terenu o symbolu B.10MN obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej;
- 7) dla terenu o symbolu B.8MN obowiązują ustalenia § 58 dotyczące gruntów zmeliorowanych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.11MN, B.12MN, B.14MN, B.15MN, B.16MN, B.17MN, B.18MN, B.19MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi i usługowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej : nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) dachy budynków mieszkalnych: spadowe o kącie nachylenia połaci: 10- 45⁰,
 - c) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci do 30⁰;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 20 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg dojazdowych taki sam jak granic działek istniejących lub do nich prostopadły;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.11MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD,
 - b) oznaczonych symbolem B.12MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - c) oznaczonych symbolem B.14MN – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 11KDD i drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - d) oznaczonych symbolem B.15MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD, 10KDD, 11KDD i 12KDD,
 - e) oznaczonych symbolem B.16MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 11KDD, 12KDD i 13KDD oraz do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - f) oznaczonych symbolem B.17MN – poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD, 10KDD, 12KDD i do drogi lokalnej o symbolu 3KDL,
 - g) oznaczonych symbolem B.18MN – poprzez dostęp do dróg lokalnych oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDL oraz do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 12KDD i 13KDD,
 - h) oznaczonych symbolem B.19MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD oraz drogi wewnętrznej o symbolu 13KDW;
- 6) inne ustalenia: obowiązują dla terenów o symbolu B.19MN ustalenia § 56 dotyczące ograniczeń w strefie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.13MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym,

d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami parkingowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy,
- b) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego i rozbiórkę wszystkich tymczasowych ogrodzeń i budynków gospodarczych towarzyszących funkcji mieszkaniowej,
- c) w przypadku rozbiórki istniejących budynków - budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- d) dopuszcza się budowę domów mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,
- e) w zagospodarowaniu terenu zaleca się uwzględnić lokalizację placu zabaw dla dzieci,
- f) nie dopuszcza się lokalizacji odrębnych budynków gospodarczych i garaży,
- g) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie przekraczająca 10 m,
- b) dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 20-35⁰,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,1-1,0,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% powierzchni działki;

4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:

- a) minimalnej powierzchni działki z zabudową wolnostojącą 800 m², z zabudową szeregową – 300 m²,
- b) szerokości frontu działki z zabudową wolnostojącą przyległego do drogi dojazdowej – 18 m, z zabudową szeregową – 6 do 10 m,
- c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych : 75- 105⁰;

5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 9KDD i 11KDD.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.20MN**, **B.21MN**, **B.22MN**, **B.23MN**, **B.24MN**, **B.25MN**, **B.26MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową gospodarczą i garażami,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami parkingowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptację istniejącej zabudowy i realizację nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz zachowania stawu na terenie o symbolu B.20MN,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: minimalny 0,1, maksymalny – 0,6,
 - e) obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem B.26MN w projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rzeki Tymianki, polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 9 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków usługowych: płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰, nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem płaskich sytuowanych przy granicy działki;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:
- a) minimalnej powierzchni działki 1000 m²,
 - b) szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – 20 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg dojazdowych – taki sam jak działek istniejących lub do nich prostopadły;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolem B.20MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW,
 - b) oznaczonych symbolem B.21MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz do dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 5KDW i 8KDW,
 - c) oznaczonych symbolem B.22MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD oraz do istniejących dróg wewnętrznych o symbolach 8KDW i 9KDW,
 - d) oznaczonych symbolem B.23MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL oraz do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 16KDD i 18KDD,
 - e) oznaczonych symbolem B.24MN – poprzez dostęp do dróg: lokalnej o symbolu 2KDL oraz dojazdowych oznaczonych symbolami 16KDD, 17KDD i 18KDD,
 - f) oznaczonych symbolem B.25MN – poprzez dostęp do dróg lokalnych oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDL oraz do dróg dojazdowych o symbolach 17KDD i 19KDD, a także do drogi wewnętrznej o symbolu 11KDW,
 - g) oznaczonego symbolem B.26MN – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL oraz do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW;
- 6) inne ustalenia:
- a) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej,
 - b) obowiązują ustalenia § 56 dotyczące ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1MW i B.2MW**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne na terenie o symbolu B.1MW: usługi hotelowe,
- c) przeznaczenie dopuszczalne na terenie o symbolu B.2MW: świetlica wiejska, usługi, plac zabaw dla dzieci, parkingi,
- d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu oraz dla terenu o symbolu B.1MW – z uwzględnieniem odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się budowę domów mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,
- c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący plac zabaw dla dzieci,
- d) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny oraz min. 3 miejsca dla potrzeb funkcji realizowanych w świetlicy,
- e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki,
- f) dopuszczalna działalność usługowa na terenie B.2MW może być realizowana jako odrębny budynek,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,2, maksymalny 1,5,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:

- dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 14 m,
- dla świetlicy wiejskiej, budynku hotelowego: nie przekraczająca 12 m,
- dla budynków usługowych: nie przekraczająca 10 m,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 5 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych, hotelowego, świetlicy wiejskiej i usługowych: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35⁰,
- budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰,
- dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów budynków istniejących;

4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów:

- a) minimalnej powierzchni działki 1500 m²,
- b) szerokości frontu działki – min. 30 m,
- c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi dojazdowej 75-105⁰;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem B.1MW – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL za pośrednictwem drogi wewnętrznej o symbolu 12KDW,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B.2MW – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL oraz drogi dojazdowej o symbolu 9KDD;
- 5) dla terenu o symbolu B.2MW obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia § 56 dotyczące ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1RM, B.2RM**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z produkcją rolną lokalizowana w bryle budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków o funkcji podstawowej,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz realizacji nowych budynków urządzeń rolniczych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wiatami, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) obowiązuje zakaz prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejących budynków i urządzeń oraz budowę nowych budynków i urządzeń rolniczych o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia na każdej działce miejsc parkingowych wg ustaleń § 17,
- c) w przypadku rozbudowy obiektów inwentarskich na terenie o symbolu B.1RM – obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej przy granicach działki według rysunku planu,
- d) intensywność zabudowy: w przedziale 0,1 do 1,0,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 10 m,
 - dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - dla zabudowy związanej z potrzebami gospodarstwa rolnego – do wysokości budynku mieszkalnego,
 - wiat: do 4 m, silosów i urządzeń dla potrzeb gospodarstwa rolnego – do 15 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków usługowych: dwuspadowe lub płaskie,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰,
 - budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego: płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci do 20⁰,
 - wiat: dowolne;

- 4) zasady podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B.1RM: poprzez dostęp do drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 14KDD i drogi wewnętrznej o symbolu 8KDW,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B.2RM: poprzez dostęp do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 7KDW;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem B.2RM obowiązują ustalenia obowiązujące ustalenia § 56 dotyczące ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z prowadzeniem i obsługą gospodarstwa rybackiego w oparciu o istniejące stawy,
 - b) budynek mieszkalny i zabudowę gospodarczą na potrzeby prowadzonej działalności wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej jako przeznaczenie podstawowe,
 - c) zabudowę usługową związaną z prowadzoną gospodarką rybacką,
 - d) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rybackiego oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami usługowymi, gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejących budynków, w tym mieszkalnego oraz budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) należy zachować istniejące stawy z możliwością ich powiększenia i pogłębienia do 3 m głębokości,
 - c) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny, a w przypadku usług związanych z gospodarstwem rybackim – dodatkowo przynajmniej 2 miejsca,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki,
 - e) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych jak i w budynkach odrębnych, jednak powierzchnia usługowa nie może stanowić więcej niż 200 m² powierzchni użytkowej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna – 0,9,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - h) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 45% powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: nie przekraczająca 10 m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie przekraczająca 6 m,
 - dla zabudowy usługowej związanej z gospodarstwem rybackim i obsługi stawów – do 7 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰,
 - budynków usługowych i związanych z obsługą stawów: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25⁰,

- budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połąci do 25⁰;

- 4) zasady podziału terenu: według przepisów odrębnych dotyczących nieruchomości rolnych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.ZP-MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej – parku podworskiego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w budynku dworu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącego budynku dworskiego z możliwością jego przebudowy,
 - b) zachowanie na okres tymczasowy dotychczasowej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego z zaleceniem sukcesywnego wyprowadzania rodzin i rozgęszczania poszczególnych lokali,
 - c) sukcesywną rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych, szop i ogrodzeń,
 - d) docelową budowę nowego budynku gospodarczego dla potrzeb funkcji mieszkaniowej z zaleceniem odtworzenia dawnej oficyny dworskiej w granicach terenu określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - e) wymagania parkingowe: według § 17, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - f) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewostanu w parku,
 - g) zagospodarowanie parku według odrębnie opracowanego projektu rewaloryzacji parku,
 - h) zachowanie efektu „acha” w oznaczonej na rysunku planu zachodniej i północnej granicy parku, umożliwiającego otwarcia widokowe na otaczający krajobraz i powiększający optycznie jego przestrzeń,
 - i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego – dotychczasowa, bez możliwości zmiany, o wysokości do 2 kondygnacji, 8,5 m do kalenicy,
 - b) wysokość budynku gospodarczego – do 2 kondygnacji użytkowych, maksymalnie do 7 m do kalenicy, proporcje budynku w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej maksymalnie 2,0:1,2,
 - c) dachy budynków: wyłącznie dwuspadowe z naczółkiem o kątach nachylenia 25-45⁰,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 3% powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - e) minimalny udział biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,05, maksymalny 0,2;
- 4) zasady podziału terenu: nie ustala się zasad podziału terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD;
- 6) inne ustalenia: obowiązują ustalenia ogólne określone w rozdziale 5 odnoszące się do terenu zespołu dworsko-parkowego i stref ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, a także strefy ochrony archeologicznej.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.1MNU** i **B.2MNU** ustala się następujące zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa realizowana w odrębnych budynkach mieszkalnych i usługowych lub w jednej bryle budynku,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie, nadbudowie i przebudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz – dla terenu o symbolu B.1MNU odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,9;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 10 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 6 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45° ,
 - budynków usługowych: spadowe o kącie nachylenia połaci do 35° z dopuszczeniem płaskich,
 - budynków gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, spadowe o kątach nachylenia połaci do 25° ;
- 4) podziały nieruchomości: możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 15 uchwały oraz parametrów:
- a) szerokość frontu działki wynosząca co najmniej 20 m,
 - b) powierzchnia działki budowlanej wynosząca co najmniej 1200 m²,
 - c) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasów drogowych: 75-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenów oznaczonych symbolami B.1MNU – poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B.2MNU – poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 19KDD oraz do projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem B.2MNU obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony archeologicznej.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1ZP** ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) tereny zieleni urządzonej w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K” jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zagospodarowanie i dopuszczalne działania: według odrębnego projektu rewitalizacji terenu;

4) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do dróg dojazdowych o symbolach 5KDD i 7KDD.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.2ZP** ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) tereny zieleni urządzonej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zachowanie i ochronę istniejącej przydrożnej kapliczki bez dopuszczenia jej przebudowy i rozbudowy;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem kablowych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dobór zieleni o wysokości nie przesłaniającej widoczności na skrzyżowaniu ulic Kosynierów i Reymonta;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 1% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 7) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do istniejących ulic: Kosynierów i Reymonta – dróg lokalnych oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDL.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.2WS** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) tereny wód powierzchniowych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) odtworzenie obecnie wyschniętego stawu z wyspą stanowiącego element historycznego założenia dworsko-parkowego wraz z budową budowli hydrotechnicznej umożliwiającej napełnienie stawu wodą z rzeki Tymianki i utrzymanie jej całorocznego poziomu,
 - b) zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu na wyspie;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do istniejących dróg: lokalnej (ul. Kościuszki) oznaczonej symbolem 2KDL, drogi dojazdowej (ul. Parkowa) oznaczonej symbolem 9KDD i drogi oznaczonej symbolem 7KDD.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1WS** i **B.3WS** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) tereny wód powierzchniowych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) zachowanie dotychczasowego przebiegu i koryta rzeki Tymianki oraz jej dopływu z możliwością regulacji rzeki;
- 3) dopuszczalna lokalizacja budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepustów i przejazdów.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.R-Rz** ustala się:

- 1) tereny rolnicze z dominacją trwałych użytków zielonych jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania z przewagą trwałych użytków zielonych w dolinie rzeki Tymianki z uwzględnieniem ustaleń wynikających z położenia w strefie „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego i strefie „E” ochrony ekspozycji widokowej obiektu zabytkowego;
- 3) dopuszcza się budowę stawów na potrzeby rolnicze;
- 4) ustala się utrzymanie, budowę odbudowę, przebudowę rowów zaliczonych i nie zaliczonych do urządzeń melioracji wodnych;
- 5) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
- 6) podziały dopuszczalne wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolnicze;
- 7) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej;

- 8) obowiązują ustalenia § 60 dotyczące zachowania odległości od terenu kolejowego zamkniętego, określonych w przepisach odrębnych w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie drzew i krzewów, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.R** ustala się: następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów rolniczych z uwzględnieniem ustaleń wynikających z położenia w strefie „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym o przebiegu przez tereny nie wymagające uzyskania zgody na ich nierolnicze przeznaczenie;
- 3) podziały dopuszczalne wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne;
- 4) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej;
- 5) obowiązują ustalenia § 60 dotyczące zachowania odległości od terenu kolejowego zamkniętego, określonych w przepisach odrębnych w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie drzew i krzewów, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.ZD** ustala się:

- 1) tereny rodzinnych ogrodów działkowych jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zagospodarowanie terenu według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL i drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 14KDD.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1P, B.2P, B.3P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, centra logistyczne, parki technologiczne, obsługa transportu,
 - b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
 - c) obiekty administracyjno-socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
 - d) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów) jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - f) do czasu zagospodarowania terenów funkcjami, o których mowa w podpunktach od a do e. - tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu oraz dla terenu o symbolu B.3P - odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działki - 70%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni terenu w granicach oznaczonych symbolem,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,2-2,0;
- 3) parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 25 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
 - dla obiektów obsługi transportu i komunikacji samochodowej – nie przekraczająca 12 m,
 - dla budynków administracyjno-socjalnych – nie przekraczająca 14 m,
 - b) wysokości określone w podpunkcie a mogą zostać podwyższone nie więcej niż 3 m w przypadku instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii o mocy powyżej 100 kW sytuowanymi na dachach budynków,
 - c) wysokość określona w podpunkcie a nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 35 m,
 - d) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
 - e) dachy budynków o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym: o dowolnej geometrii;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 5000 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 40 m i zachowaniu kąta nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych jak dotychczasowych granic działek;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do dróg publicznych: lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL oraz dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD;
- 6) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej;
- 7) część terenu o symbolach B.1P i B.3P znajduje się w granicach podobszaru A ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Łask”, jednak ustalenia dla tego obszaru i podobszaru nie mają zastosowania do terenu o funkcjach określonych niniejszym planem miejscowym.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.OZE** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie podstawowe, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń;
- 2) tereny rolnicze jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) za wyjątkiem obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze farm fotowoltaicznych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym - zakaz zabudowy;
- 4) lokalizacja urządzeń i instalacji OZE oraz obiektów związanych z ich obsługą – z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 5) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji fotowoltaicznych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - b) geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 6) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- a) powierzchnia utwardzona (dojścia i dojazdy) – maksymalnie 15%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - c) wysokość urządzeń fotowoltaicznych: do 7 m;
- 7) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 15KDD oraz do gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW;
- 8) zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z następującymi zasadami:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki gruntu – 1500 m²,
 - kąt położenia granic w stosunku do dróg dojazdowych będzie taki sam jak istniejących granic nieruchomości, a szerokość frontu min. 20 m;
- 9) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony archeologicznej;
- 10) obowiązują ustalenia § 60 dotyczące zachowania odległości od terenu kolejowego zamkniętego, określonych w przepisach odrębnych w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie drzew i krzewów, wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.1PU, B.2PU, B.3PU, B.4PU i B.6PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składów i magazynów o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu,
 - b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizację urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające tych terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków, urządzeń i instalacji o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
 - d) wyklucza się dopuszczenie zabudowy usługowej chronionej akustycznie;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych o funkcjach określonych w punkcie 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
 - c) zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska,
 - d) w zagospodarowaniu terenu o symbolach B.2PU, B.3PU i B.6PU – należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej, wysokiej przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych działek - 60%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-1,6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 20 m,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: nie przekraczająca 10 m,
 - b) wysokości określone w podpunkcie a mogą zostać podwyższone maksymalnie o 3 m w przypadku instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii o mocy powyżej 100 kW sytuowanymi na dachach budynków,
 - c) wysokość określona w podpunkcie a nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 35 m,
 - d) geometria dachów: dowolna,
 - e) parametry zabudowy na potrzeby obsługi urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m do kalenicy,
 - geometria dachów – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu ustaleń § 15 oraz parametrów: minimalnej powierzchni działki 3000 m², szerokości frontu działki przyległego do drogi dojazdowej – co najmniej 30 m oraz zachowania kąta nachylenia linii podziału jak działek dotychczasowych;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem B.1PU: poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 15KDD oraz drogi zbiorczej o symbolu 1KDZ,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B.2PU: poprzez dostęp do drogi lokalnej o symbolu 3KDL oraz drogi dojazdowej o symbolu 14KDD,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B.3PU: poprzez dostęp do drogi dojazdowej o symbolu 14KDD,
 - d) terenu oznaczonego symbolem B.4PU: poprzez dostęp do drogi dojazdowej o symbolu 14KDD,
 - e) terenu oznaczonego symbolem B.6PU: poprzez dostęp do drogi dojazdowej o symbolu 17KDD,
- 6) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem B.1PU obowiązują ustalenia § 12 dotyczące strefy ochrony archeologicznej oraz ustalenia § 60 dotyczące zachowania odległości od terenu kolejowego, zamkniętego.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.5PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, które mogą stanowić przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie handlu (m.in. sklep firmowy), parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia wewnętrznej komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej,
 - d) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych i biogazowni, lokalizacja urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – jako przeznaczenie dopuszczalne, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych tych urządzeń,
 - e) przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bez możliwości ich rozbudowy,
 - f) wyklucza się lokalizację nowych budynków o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych usług publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowa nowych obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej, wysokiej przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,2-1,0,
 - f) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej,
 - g) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17,
 - h) zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska;
- 3) parametry wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym: nie przekraczająca 15 m; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 25 m. Wysokość maksymalna 15 m może zostać podwyższona maksymalnie o 3 m w przypadku lokalizacji na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych,
 - w przypadku realizacji części administracyjno-biurowej i usługowej w odrębnych budynkach – ich wysokość nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12 m do kalenicy,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - c) maksymalna wysokość istniejącej, przewidzianej do zachowania, zabudowy mieszkaniowej – dotychczasowa tj. 3 kondygnacje nadziemne i 11 m do kalenicy,
 - d) geometria dachów:
 - budynków o przeznaczeniu podstawowym: płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰,
 - mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20⁰- 45⁰, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej geometrii,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci do 25⁰;
- 4) zasady podziału terenu: teren przemysłowy stanowi jedną działkę inwestycyjną i nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości. W przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-105⁰;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL.
- § 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.2KS** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej - równoważnie: stacja paliw płynnych i gazowych, parkingi, obiekty handlu i gastronomii związane z obsługą ruchu komunikacyjnego,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1-1,0,
 - e) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej,
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 17;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie przekraczająca 12 m,
 - b) dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci: do 35°;
- 4) zasady podziału terenu: nie ustala się dla terenu obowiązku scaleń i podziału nieruchomości. W przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki 0,05 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-105°;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez dostęp do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 18KDD.
- § 55.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.E** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki: zachowanie istniejącej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w planie;
 - 2) możliwość przebudowy na stację wewnętrzną po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski lub w formie stożka albo kopuły;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu – z istniejącej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL.

Rozdział 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 56. 1. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie, którą wskazano na rysunku planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, dla której ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 4) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku przełożenia napowietrznych linii elektroenergetycznych - przebieg stref zmienia się analogicznie do tras przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 6) szerokość strefy i związane z nią ograniczenia mogą być zmniejszone w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV, zakazy w ust. 1 pkt 2 i 3 nie obowiązują, obowiązują wówczas odległości dla linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 57. W przypadku realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych dotyczące uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 58. 1. W granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

2. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59. 1. Część obszaru objęta planem leży w granicach obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska wojskowego Łask, przy czym fragment na terenach oznaczonych symbolami B.1P i B.3P leży w granicach podobszaru A, natomiast prawie cały pozostały obszar leży w granicach podobszaru B. Granice tych podobszarów są przedstawione na rysunku planu.

2. W granicach podobszarów A i B obszaru ograniczonego użytkowania obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych. Nie mają one jednak wpływu na realizację ustalonego planem funkcji.

§ 60. 1. Obszar objęty planem sąsiaduje bezpośrednio z terenem zamkniętym, jakim jest teren kolejowy. Granica planu na odcinku sąsiadującym z terenem kolejowym jest równocześnie granicą terenu zamkniętego. Dla terenu zamkniętego nie ustanowiono strefy ochronnej.

2. Na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych obowiązuje zachowanie odległości sytuowania budynków i budowli oraz sadzenia drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 61. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 62. 1. Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) w jednostce A:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: A.1KS, A.1UP, A.2UP, A.3UP, A.4UP, A.3U, A.1UC, A.2UC – w całości,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: A.2MN, A.5MN, A.4MNU – w całości,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem: A.3MN – działka Nr 163/1,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem A.3MNU – działka Nr 284/2,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem A.6MNU – działka Nr 294/3;

2) w jednostce B:

- a) w całości dla terenów oznaczonych symbolami: B.1PU, B.2PU, B.3PU, B.4PU, B.6PU, B.1P, B.2P, B.3P, B.OZE, B.2KS, B.1MN,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem: B.20MN – działki Nr 205/7, 205/3, 205/9,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem: B.10MN – działki Nr 192/2, 192/3 oraz działka Nr 191/1 w jej niezabudowanej na dzień uchwalenia planu części,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem: B.9MN – działka Nr 156/1,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem: B.22MN – działka Nr 220/2, 218/1, 214/4, 215/6, 215/5, 213/5, 213/4 i 217/1 w niezabudowanej części,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem: B.23MN – działki Nr 226/1, 227/1, 228/5, 228/6, 231/1, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6, 232/7, 232/8, 232/9, 232/10,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem: B.24MN – działki Nr 235/2, 235/3, 235/4, 235/5, 235/6, 236/1, 236/2 oraz działki Nr 233/1, 234/1 w ich niezabudowanych na dzień uchwalenia planu częściach,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem: B.25MN – działki Nr 246/1, 246/2, 247/1, 255/1, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9, 255/10, 255/11, 255/13, 255/14, 257/1, 256/1,
- i) dla terenu oznaczonego symbolem B.26MN – działka Nr 193/5.

2. Dla pozostałych, nie wymienionych wyżej terenów, stawki procentowej nie ustala się.

Rozdział 14 **Przepisy końcowe**

§ 63. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym tracą moc obowiązującą:

- 1) Uchwała Nr 125/2000 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 7 września 2000 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru we wsiach Ostrówek-Karsznice;
- 2) uchwała Nr XLVI/302/09 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 17 poz. 116 z dnia 16 stycznia 2010 r.);
- 3) uchwała Nr XL/301/2013 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w części obejmującej teren w rejonie skrzyżowania ulic Kosynierów i Kościuszki (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2014 r. poz. 13 z 2.01.2014 r.);
- 4) uchwała Nr X/71/2015 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Karsznice i Tymienice oraz zmiany planu miejscowego dla obszaru fragmentu wsi Karsznice w zakresie zakazu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2015 r. poz. 2615 z dnia 30.06.2015 r.).

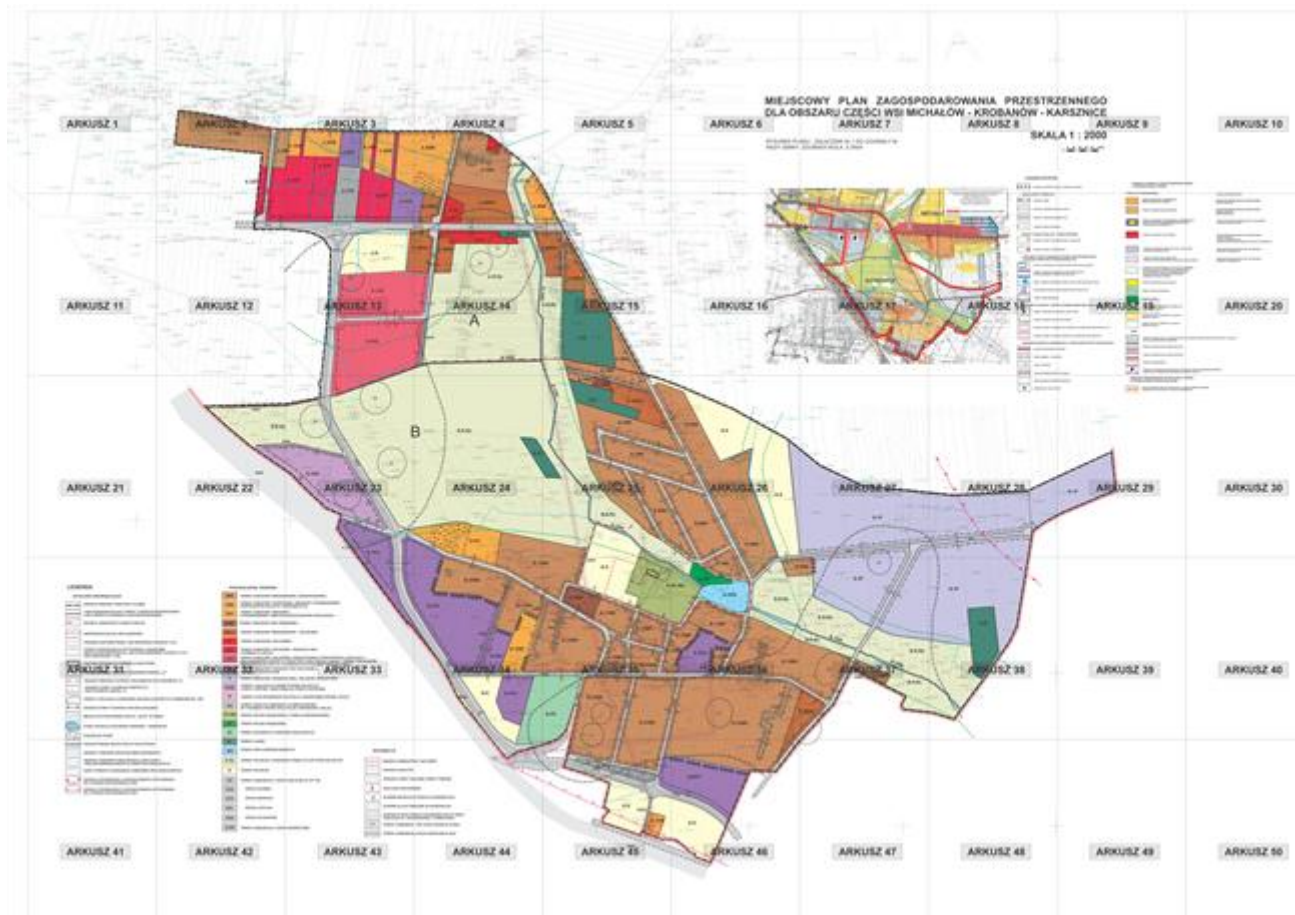
§ 64. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

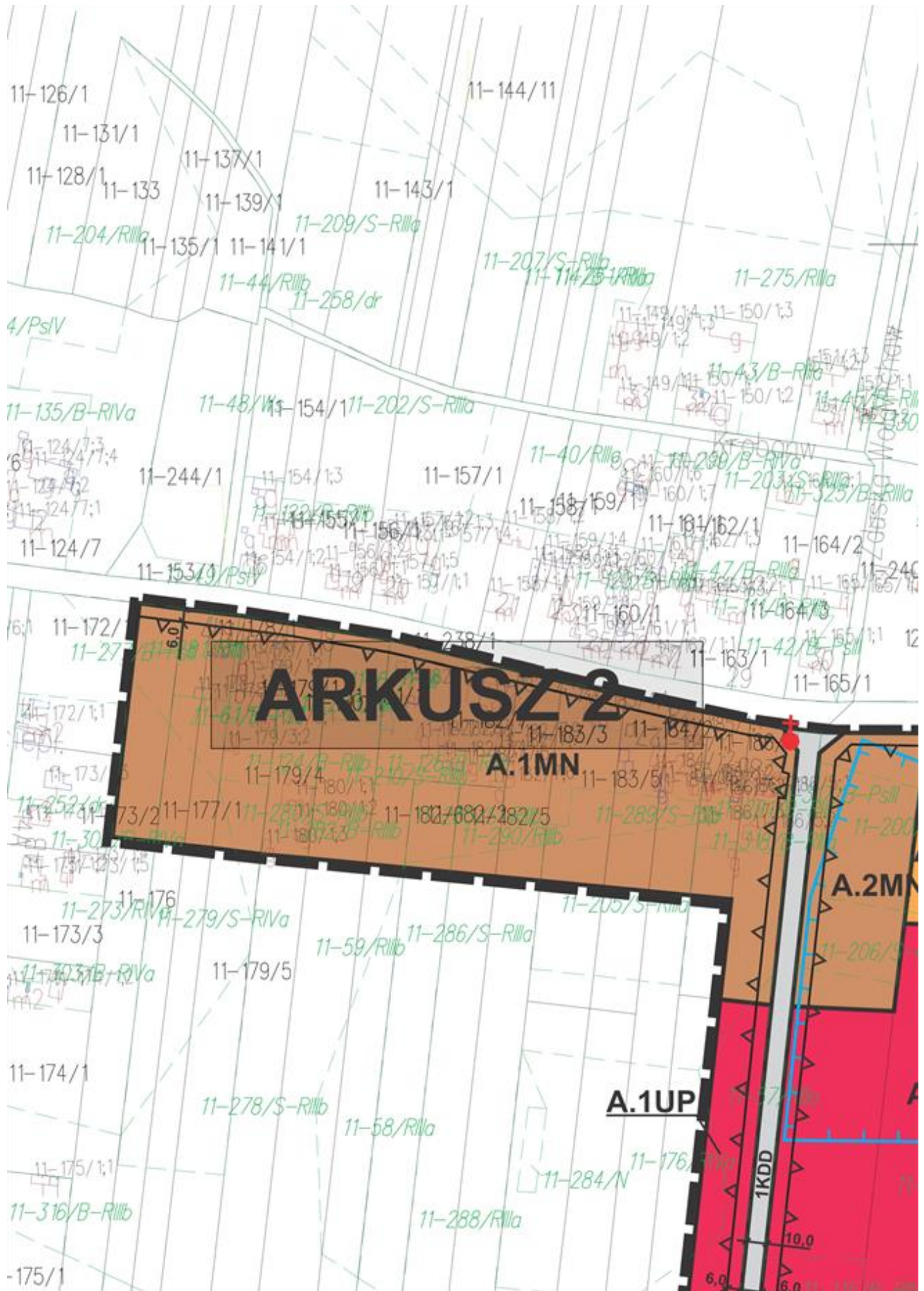
§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

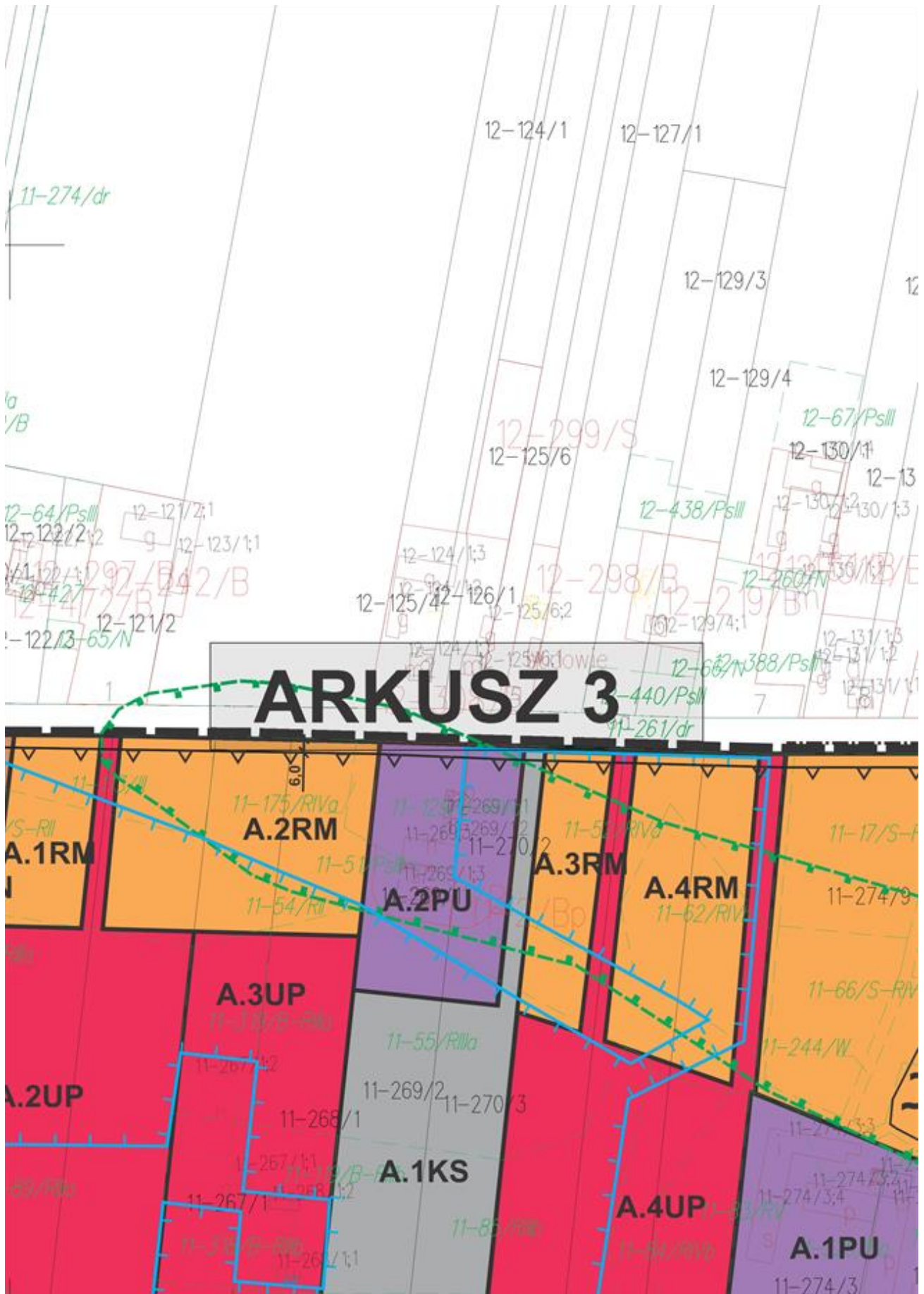
Przewodniczący Rady Gminy

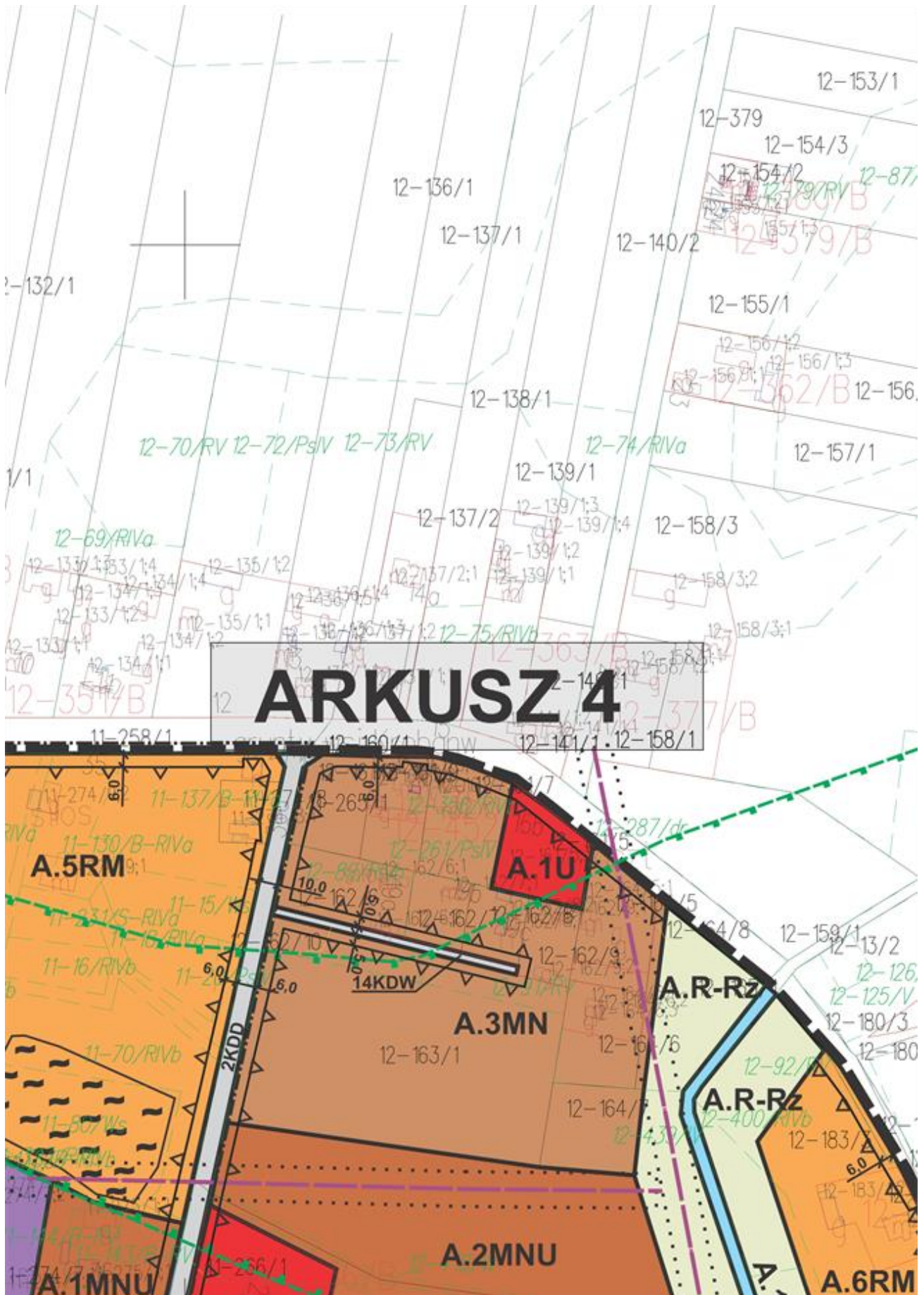
Janusz Sakiewa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V49/2019
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 lutego 2019 r.











ARKUSZ 6

**MIEJSC
DLA OB**

RYSUNEK PLANI
RADY GMINY Z



OWY PLAN ZAGOSPOI SZARU CZĘŚCI WSI MICH ARKUSZ 7

NU - ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr
ZDUŃSKA WOLA Z DNIA





DAROWANIA PRZESTRZ AŁÓW - KROBANÓW - KA

ARKUSZ 8

SKALA

LEGENDA WYRYSU



GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH

OZNACZENIA FORMALNE



GRANICA GMINY



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZDUŃSKA WOLA
UCHWAŁA NR XXV/181/2016
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA
Z DNIA 23 CZERWCA 2016 R

PLANENNEGO PRZESZCZYNIA

ARKUSZ 9

A 1 : 2000



PLAN ZMIANA STUDIUM

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GM
- PRZEZNACZENIE TERENU

FUNKCJA PODSTAWOWA



TERENY ZABUDOWY PODMIEJSKIEJ
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

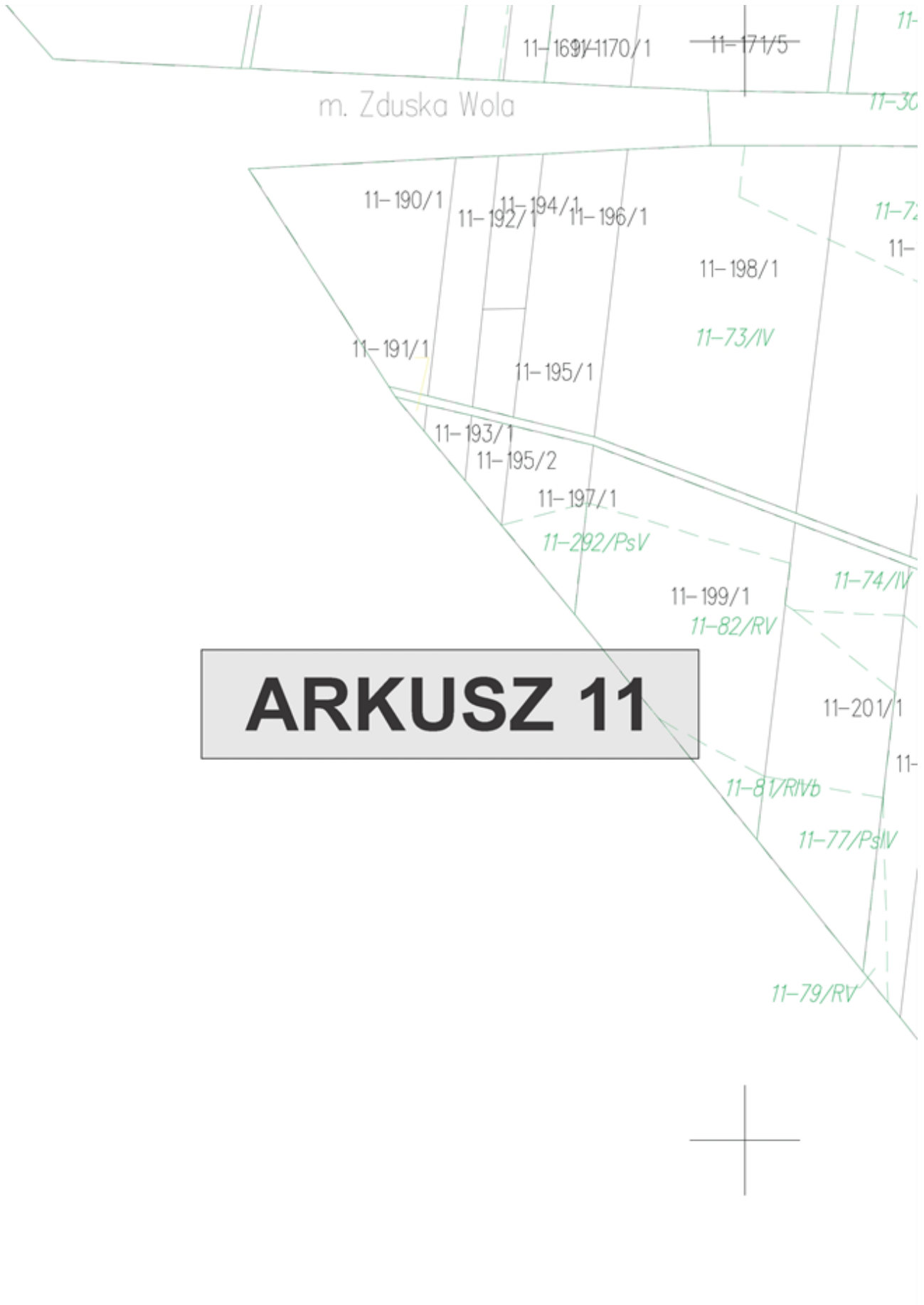


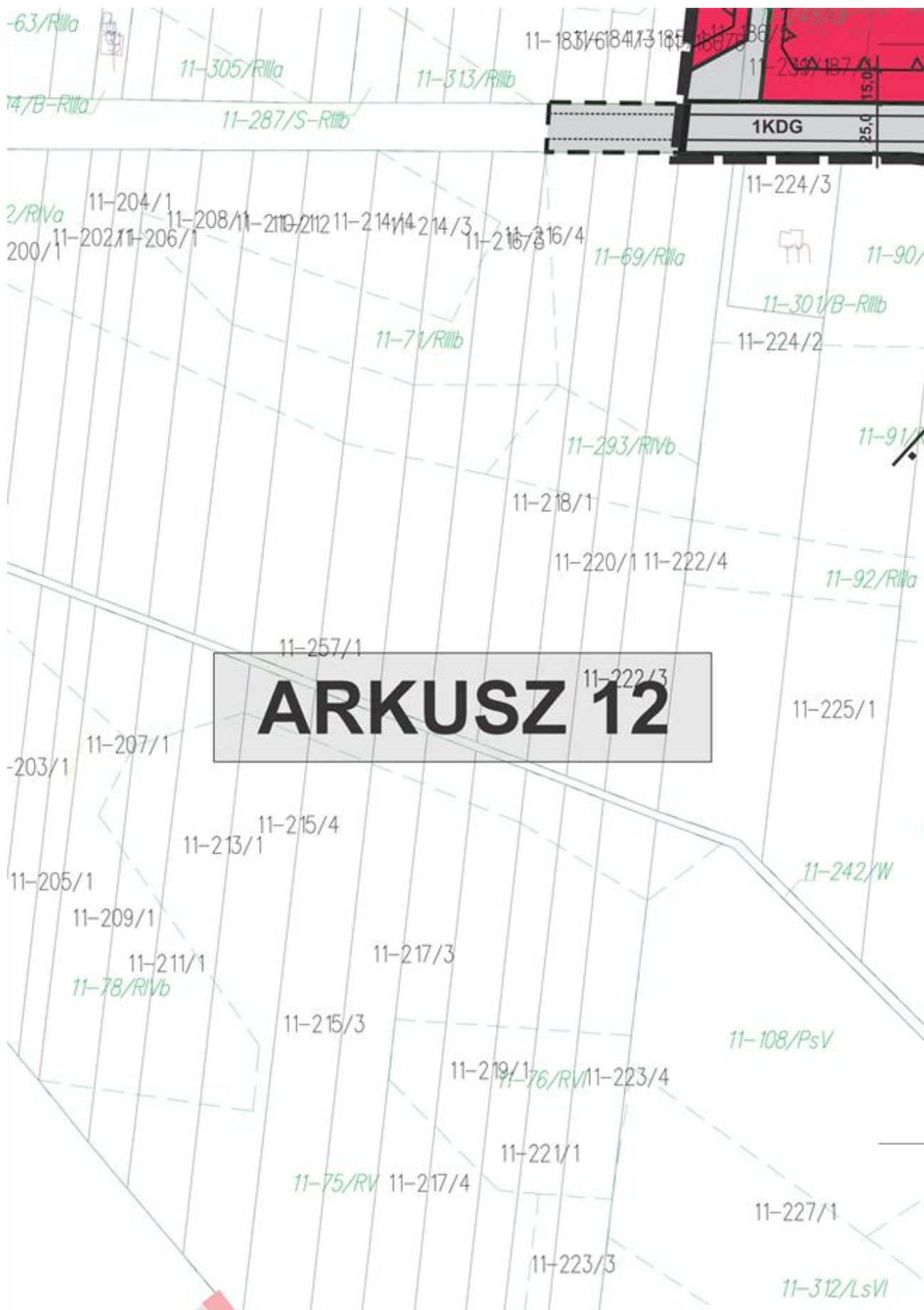
ARKUSZ 10

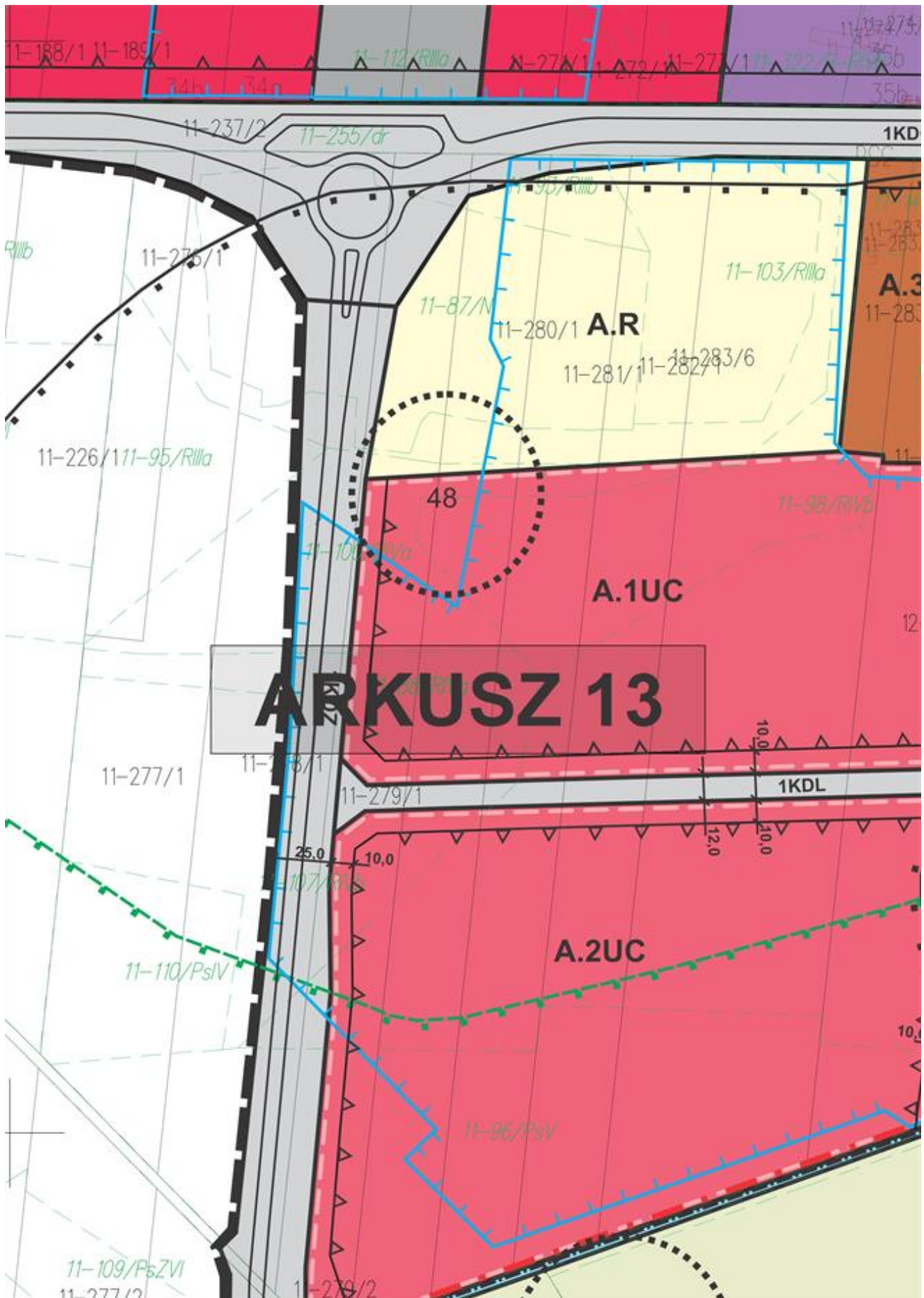
INY

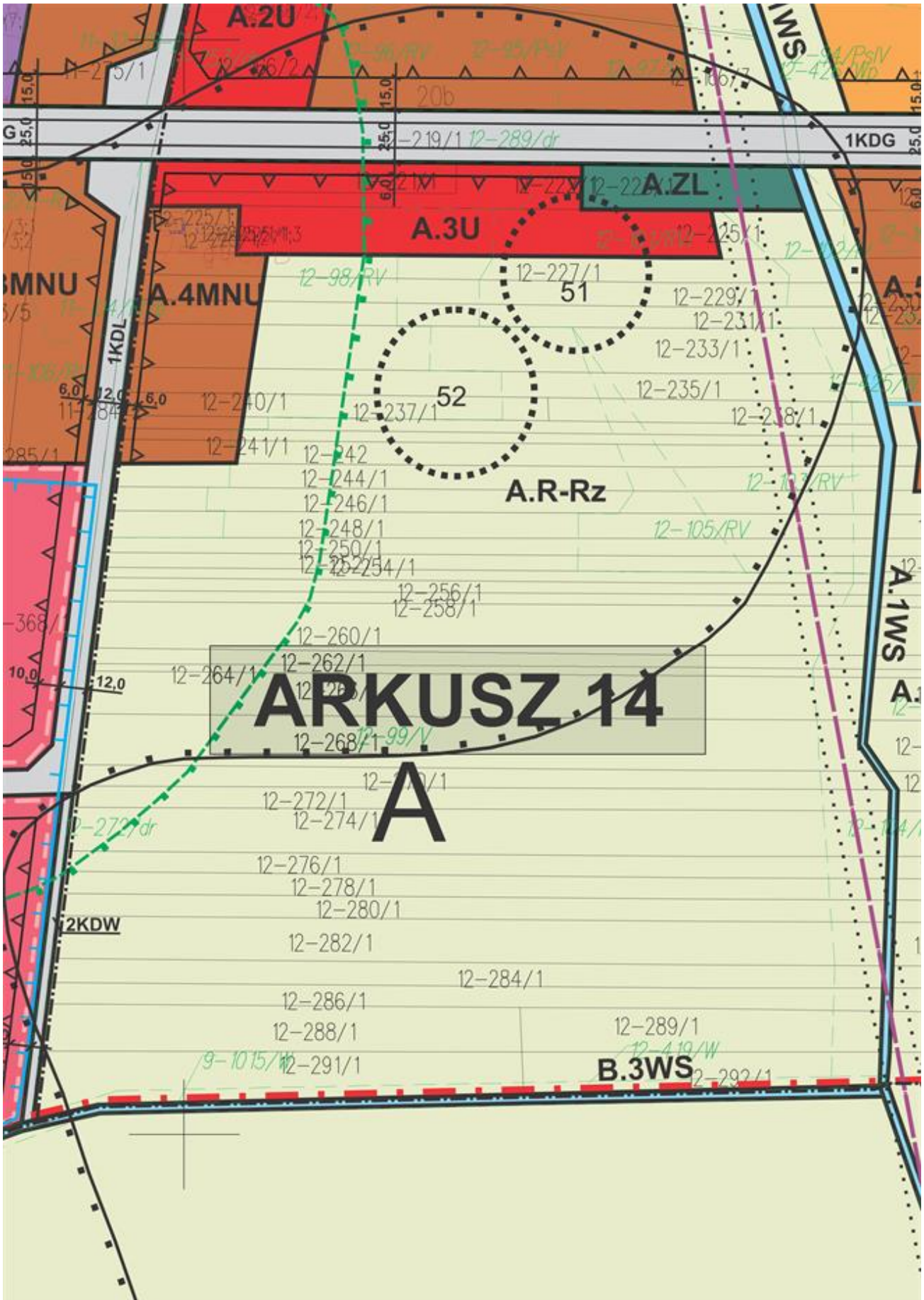
FUNKCJE DOPUSZCZALNE

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
USŁUGI LOKALNE



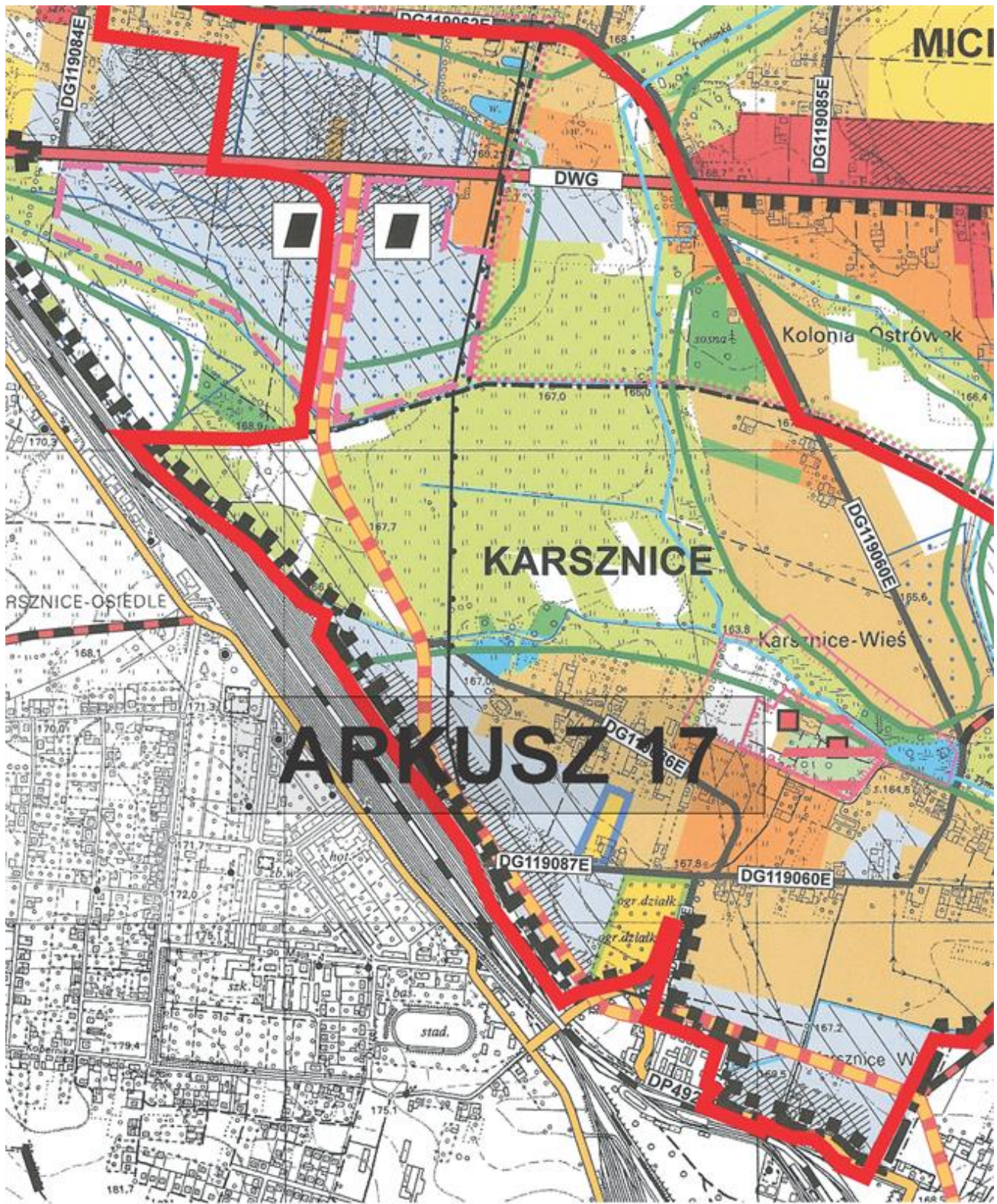








ARKUSZ 16





-  GRANICA OBRĘBOW GEODE
-  GRANICA TERENÓW ZAMKNI
-  GRANICE GMIN SĄSIEDNIC

STREFY FUNKCJONALNO - PR


-  GRANICA STREFY KRAJOB
-  GRANICA STREFY PODMIEJ

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA S' I OCHRONY WARTOŚCI PRZYF


-  DOLINY STANOWIĄCE LOK
-  TEREN O WYSOKICH WALOF DO ZACHOWANIA W STANIE
-  WODY OTWARTE (ZBIORNIK)
-  UDKUMENTOWANE ZŁOŻA
-  TERENY ZMELIOROWANE


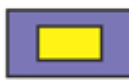









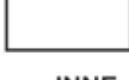






ARKUSZ 18

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁ

-  OBIEKTY WPISANE DO EWIE
-  STREFA OCHRONY ARCHEO
-  GRANICE STREFY OCHRON'
-  GRANICE STREFY OCHRON'

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNII

-  DROGA WOJEWÓDZKA GŁÓC
-  DROGI GMINNE - PUBLICZNI
-  LINIA KOLEJOWA
-  PROJEKTOWANE DROGI PU
-  PROPONOWANE ŚCIEŻKI RC
-  KOMUNALNE UJĘCIA WODY

WZDZIAŁYCH		TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO
WZDZIAŁYCH		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z PREFERENCJAMI SPECJALNYCH DZIAŁÓW GOSPODARKI ROLNEJ I GOSPODARSTW FERMOWYCH
ZESTRZENNE		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
WZDZIAŁYCH		TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
WZDZIAŁYCH		TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
WZDZIAŁYCH		OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDÓW WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI (OGNIWA FOTOWOLTAICZNE)
WZDZIAŁYCH		TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
WZDZIAŁYCH		TERENY ZIELENI PARKOWEJ
WZDZIAŁYCH		TERENY LESNE
WZDZIAŁYCH		TERENY ROLNE Z PRZEWAGĄ TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
WZDZIAŁYCH		TERENY ROLNE O WYŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH
WZDZIAŁYCH		TERENY ROLNE O NIŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH
INNE		
WZDZIAŁYCH		TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA FUNKCJE NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
WZDZIAŁYCH		TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA
WZDZIAŁYCH		TERENY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI
WZDZIAŁYCH		TERENY PROBLEMOWE
WZDZIAŁYCH		GRANICA TERENÓW Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 1000 M ²
OBSZARY PRZEWIDZIANE DO REALIZACJI ZAŁOŻENIA O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM		
WZDZIAŁYCH		PROJEKTOWANA DROGA POWIATOWA - ŁĄCZNIK ZDUŃSKA WOLA-WSCHÓD A DROGA WOJEWÓDZKA

ARKUSZ 19

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
USŁUGI LOKALNE
AGROTURYSTYKA

OCJĄ

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
TERENY ZIELENI
OBSŁUGA KOMUNIKACJI
USŁUGI SPORTU ORAZ OBSŁUGA TURYSTKI I REKREACJI

WEJ

URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
OBSŁUGA KOMUNIKACJI

AZYNÓW

URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
OBSŁUGA KOMUNIKACJI

IZENŃ
+

ARKUSZ 20

PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

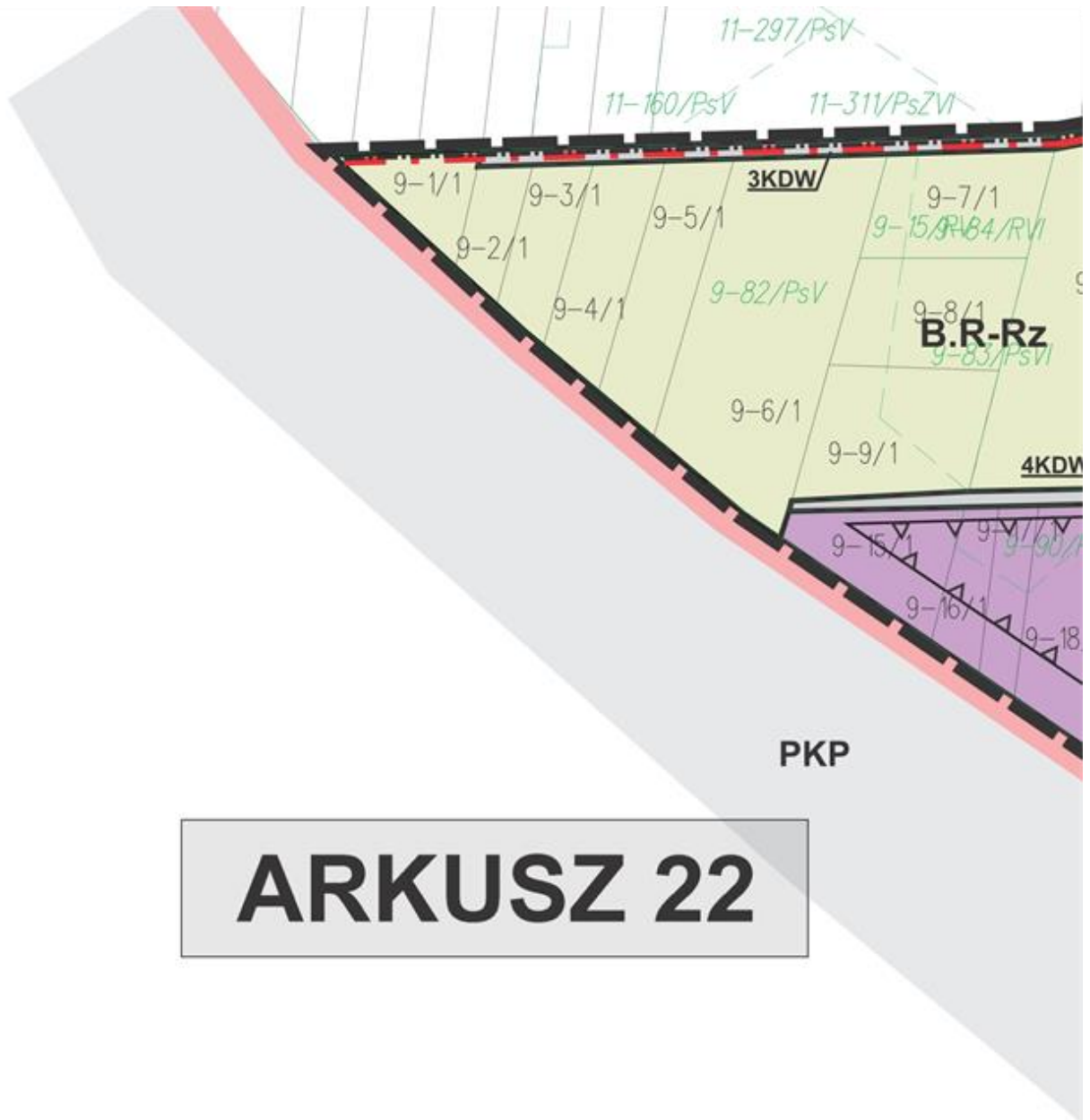
OCJĄ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
WIĘKSZEJ NIŻ 2000 m²

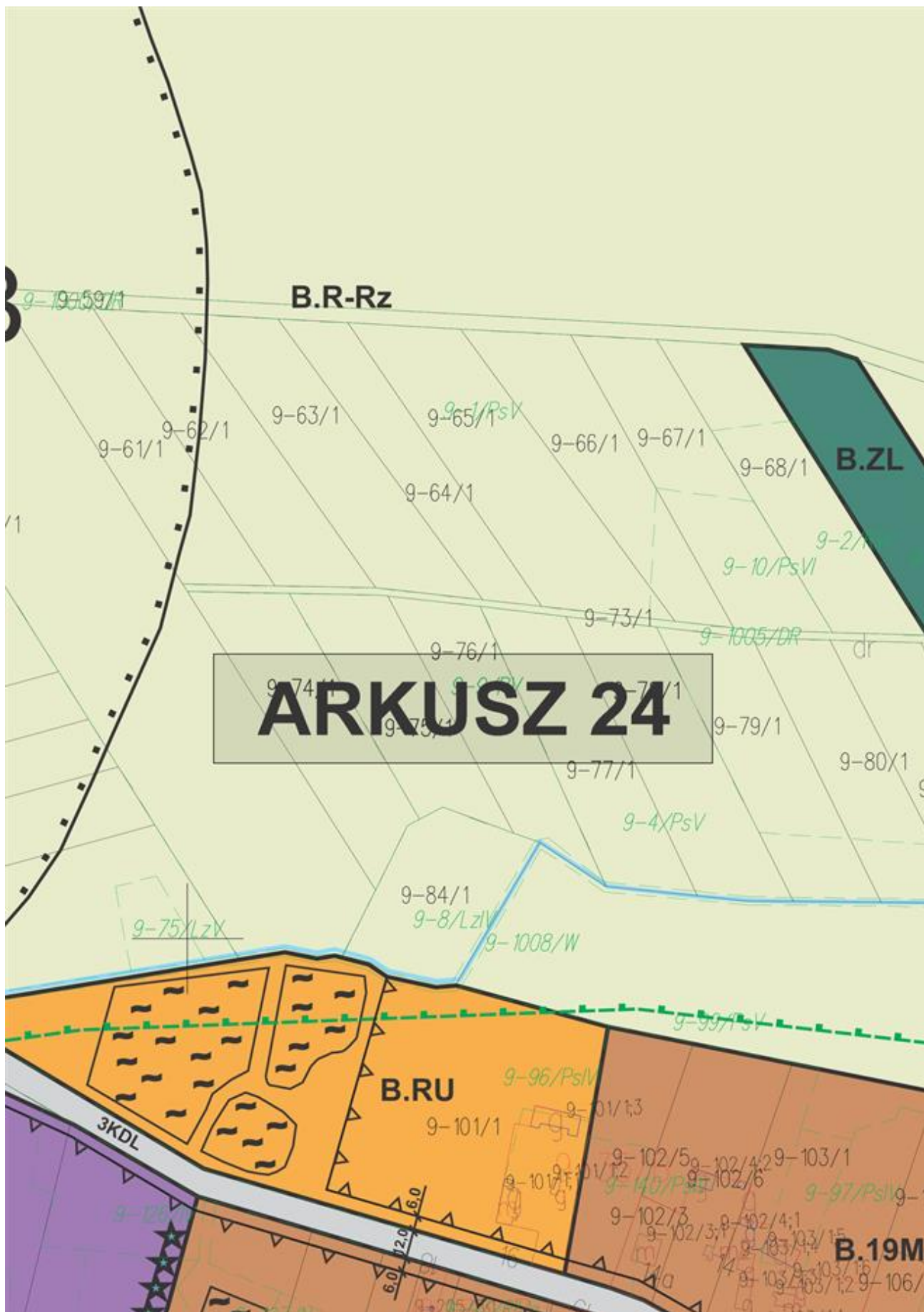
OCJĄ

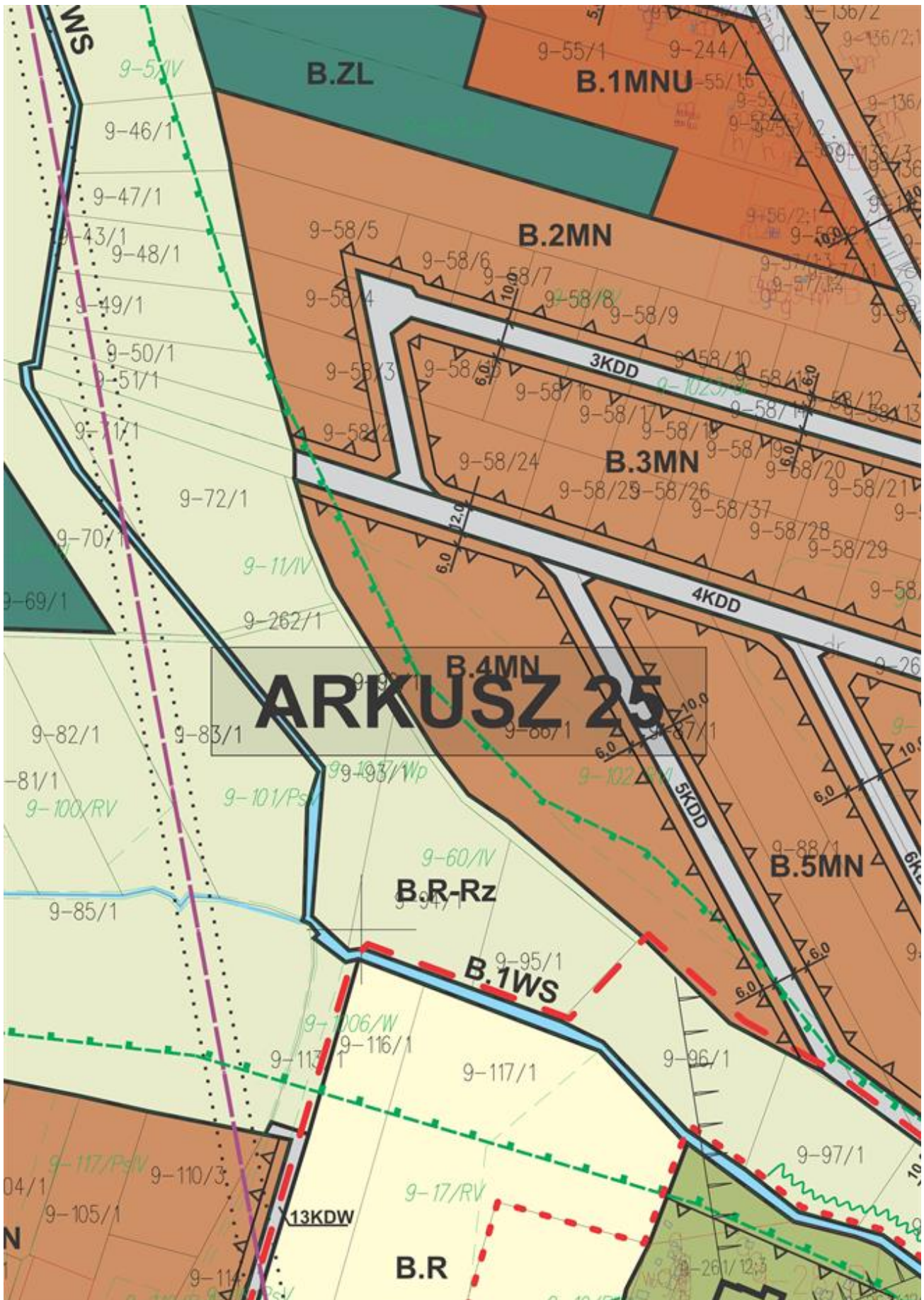
OCJĄ : POMIĘDZY WĘZŁEM
OCJĄ

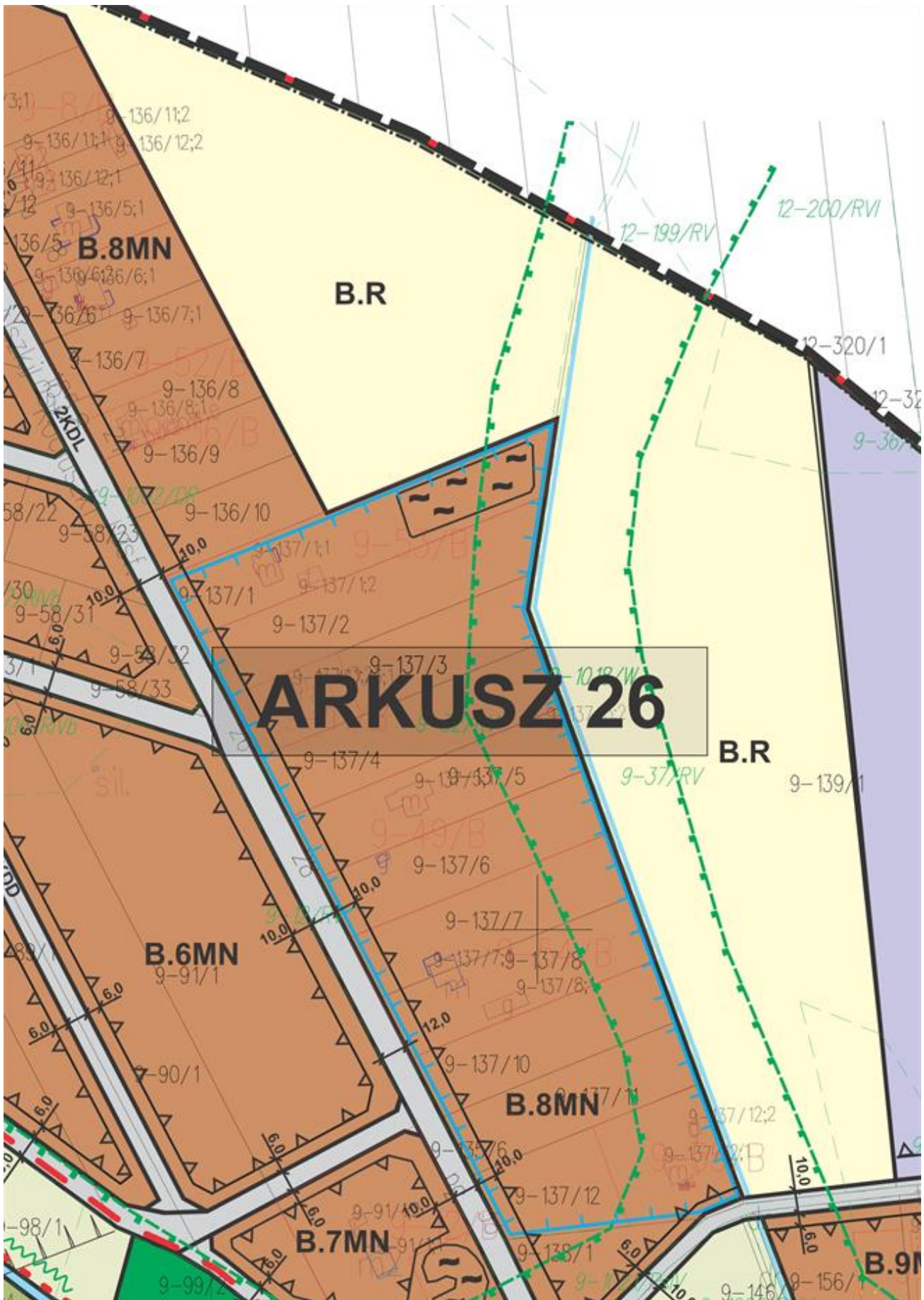
ARKUSZ 21

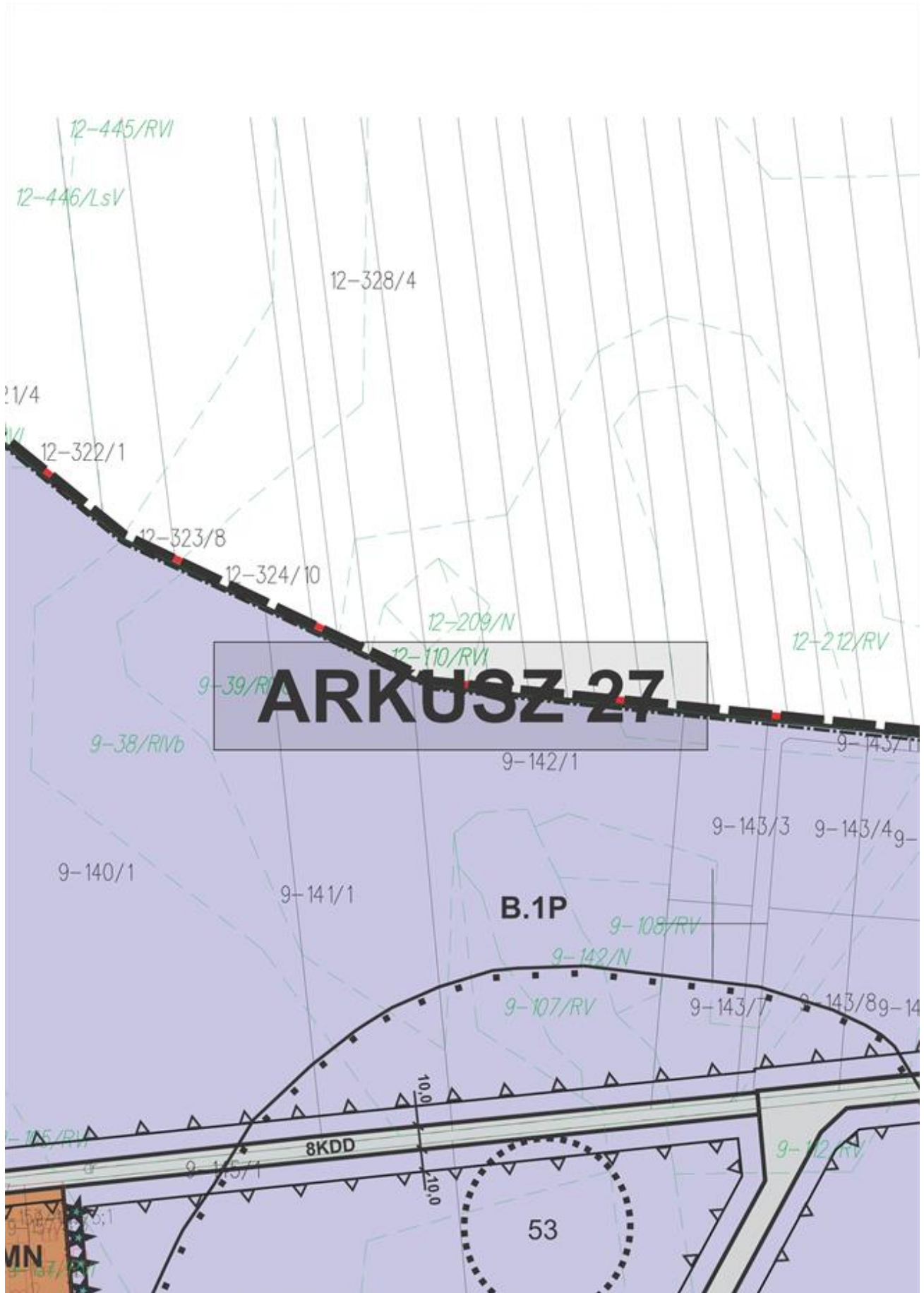


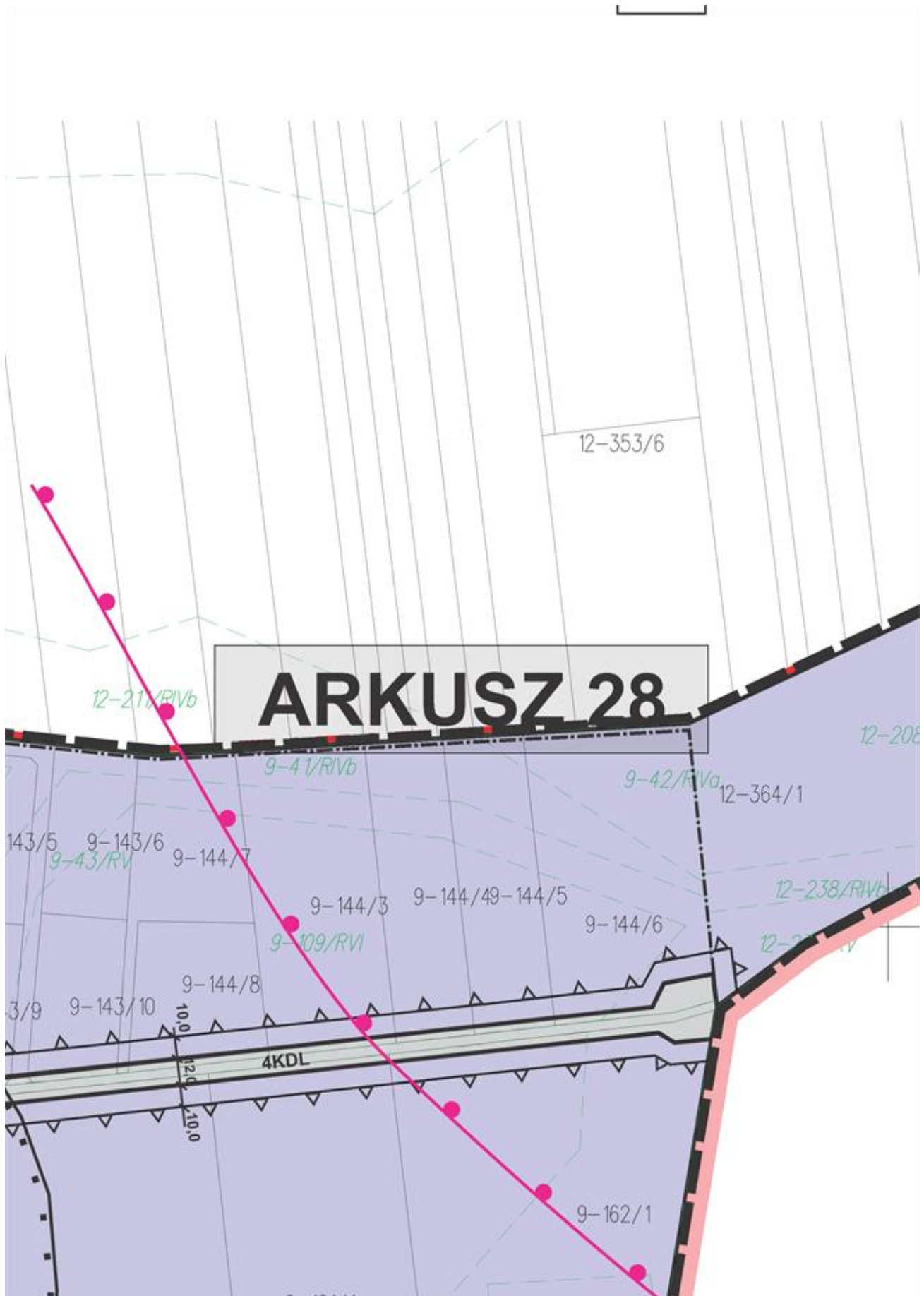


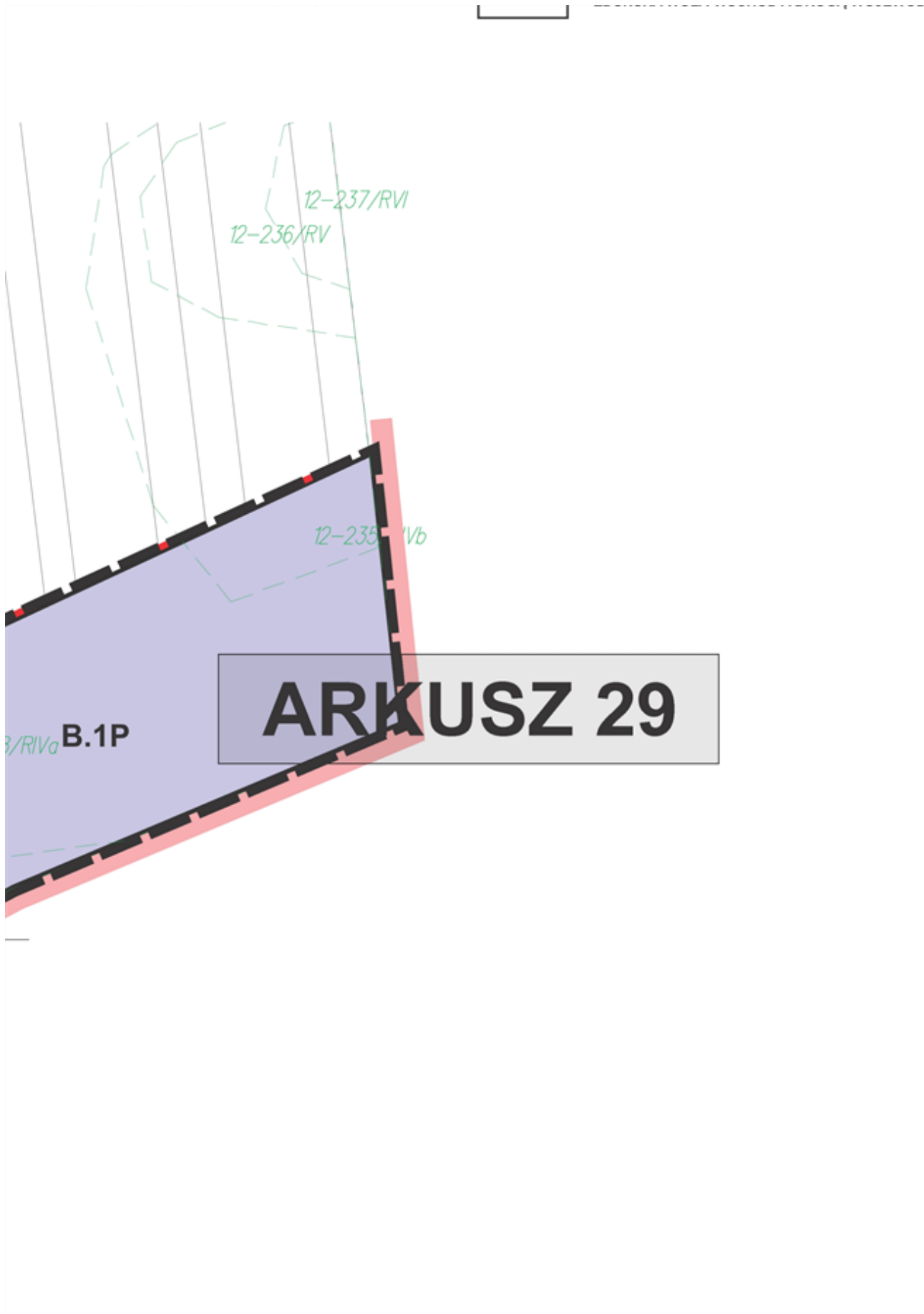












ARKUSZ 30

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



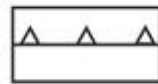
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZI
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



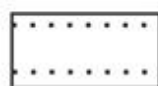
GRANICA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



PRZEBIEG NAPOWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE
WZDŁUŻ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGII
(PAS SZEROKOŚCI 15 M)



BUDYNKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW



GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



GRANICE OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU KULTURALNEGO



GRANICE STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
ZABYTKOWEGO DWORU „E”



TERENY LOKALIZACJI STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



MIEJSCA WYSTĘPOWANIA EFEKTU „ACHA” W PARKU



STAW Z WYSPĄ W ZAŁOŻENIU DWORSKO - PARKOWYM



POZOSTAŁE STAWY



PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA WYSOKA

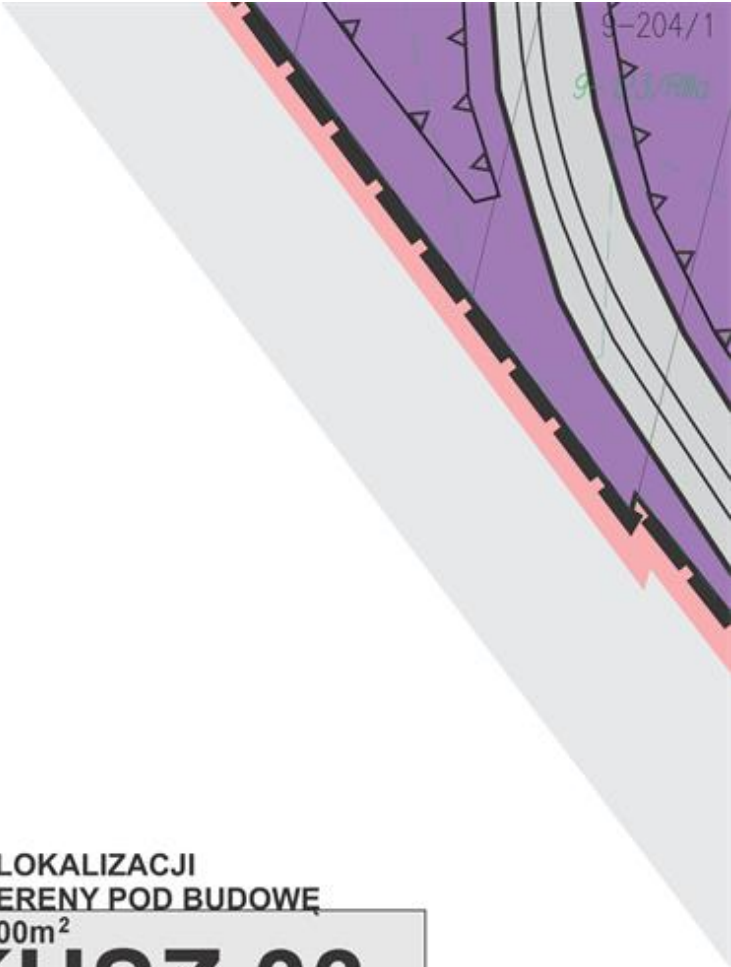


GRANICE TERENÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

PRZEZNACZENIU A	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWO-GOSPODARSTW ROLNYCH I OGRODÓW
	RU	TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z PROWADZENIEM I OBSŁUGĄ GOSPODARSTWA WODNO-ENERGETYCZNEGO
	MW	TERENY ZABUDOWY WIELORODZAJNEJ
	MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOMINACJĄ USŁUG
	UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIACH PRZEKROJU
	UJ	TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	„B”	
PRZEZNACZENIU C	P	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ
PRZEZNACZENIU D	OZE	TERENY LOKALIZACJI OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY POWYŻEJ 100kW WRAZ Z TERENAMI PRZEZNACZONYMI NA LOKALIZACJĘ
PRZEZNACZENIU E	E	TERENY ELEKTROENERGETYKI
PRZEZNACZENIU F	KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI (W TYM MIĘDZY INNYMI STACJE PRZEKROJOWE I TERENY PRZEZNACZONE NA
PRZEZNACZENIU G	ZP-MN	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PRZEZNACZENIEM MIESZKANIOWYM
PRZEZNACZENIU H	ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PRZEZNACZENIEM PRZEMYSŁOWYM
PRZEZNACZENIU I	ZD	TERENY RODZINNYCH OGRODÓW
PRZEZNACZENIU J	ZL	TERENY LASÓW
PRZEZNACZENIU K	WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

ARKUSZ 32



OWEJ JEDNORODZINNEJ

WEJ ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM
ODNICZYCH

I
OSPODARSTWA RYBACKIEGO

INNEJ

OWO - USŁUGOWEJ

EJ

) - PRODUKCYJNEJ

EJ I MAGAZYNOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI
BIEKTÓW HANDLOWYCH I USŁUG = TERENY POD BUDOWĘ
WIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²

(JNO-USŁUGOWEJ,

ARKUSZ 33

OWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

OTOWOLTAICZNYCH
ZE STREFĄ OCHRONNĄ

STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4kV

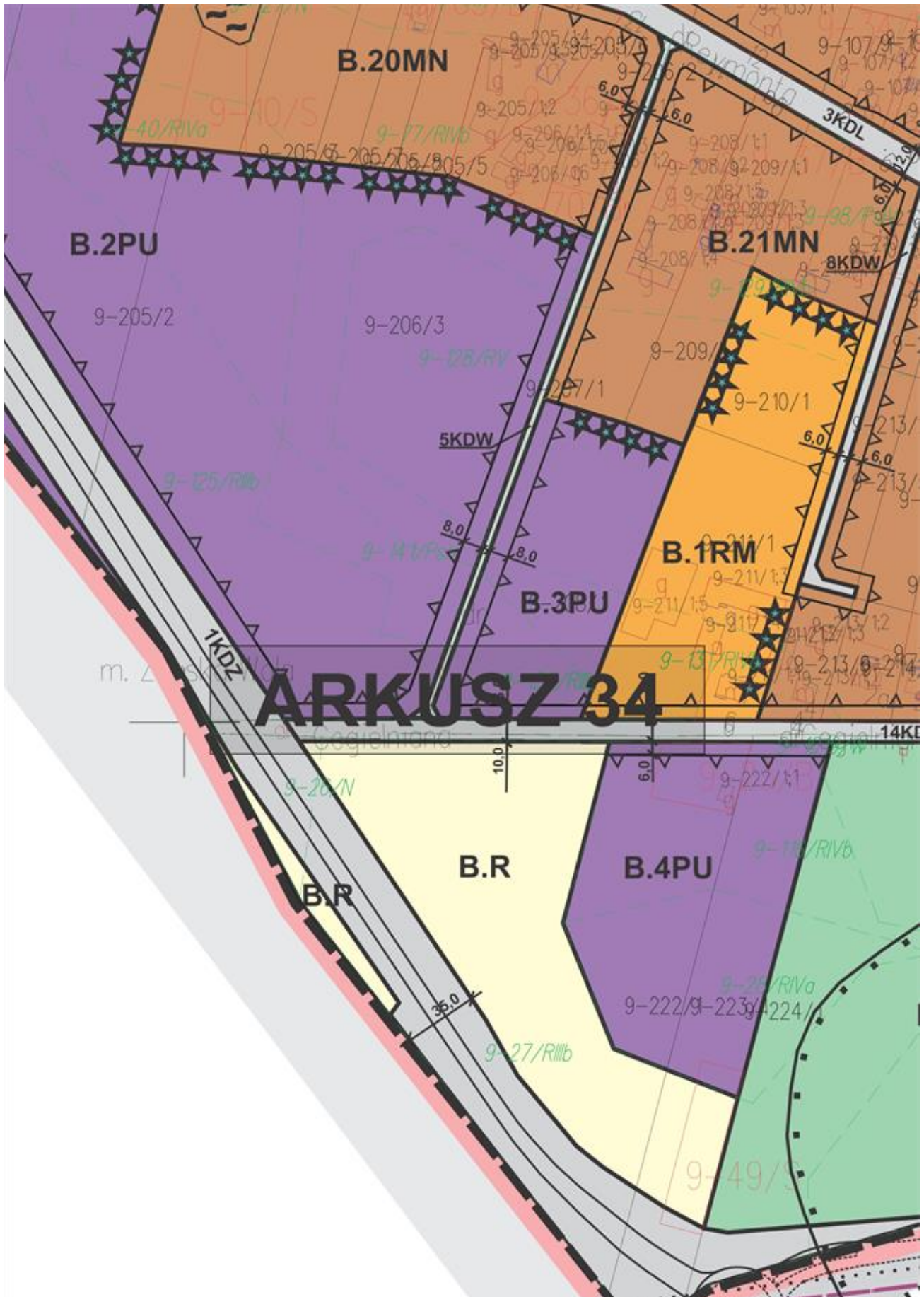
| SAMOCHODOWEJ
ALIW, PARKINGÓW I USŁUG)

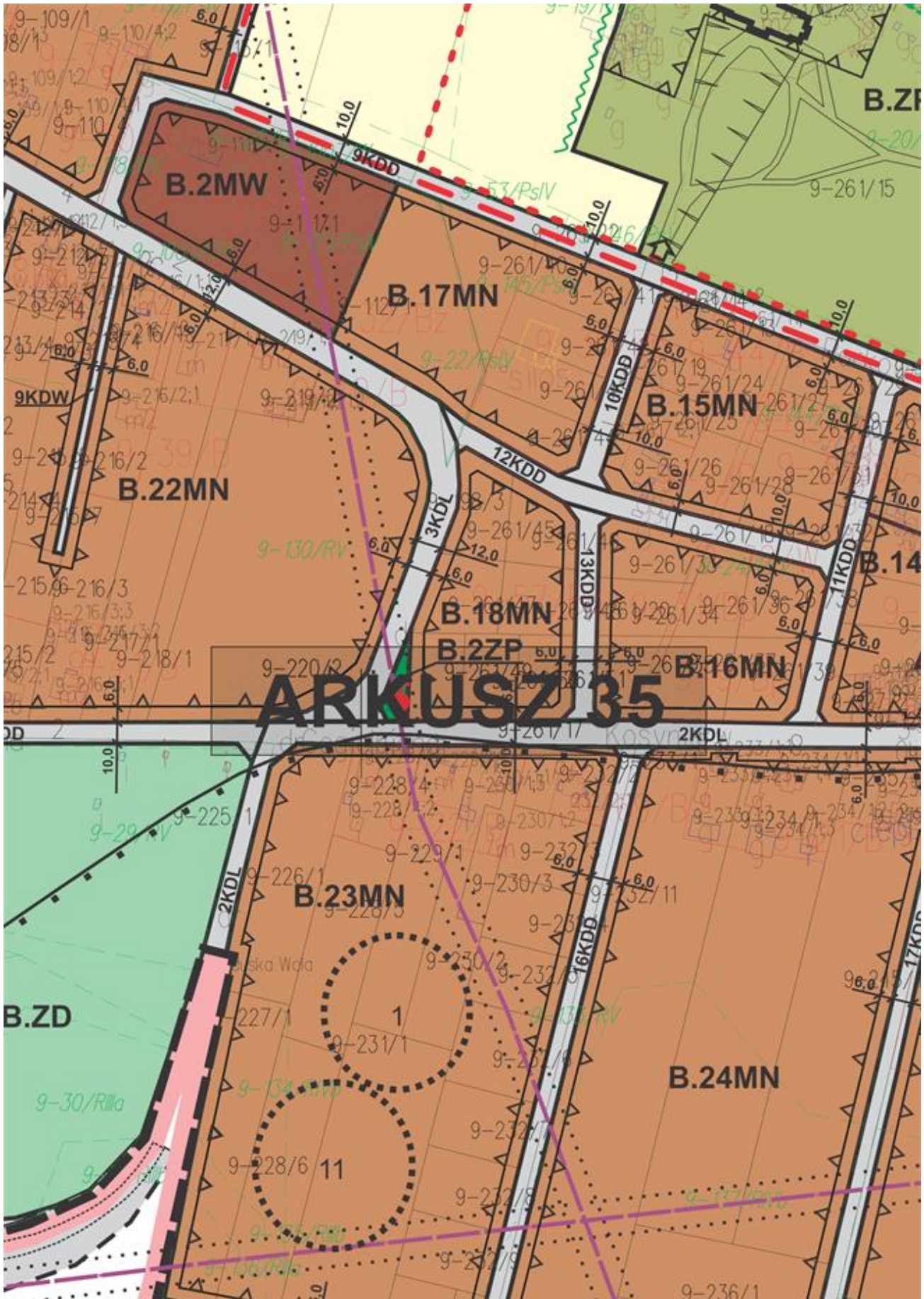
: FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

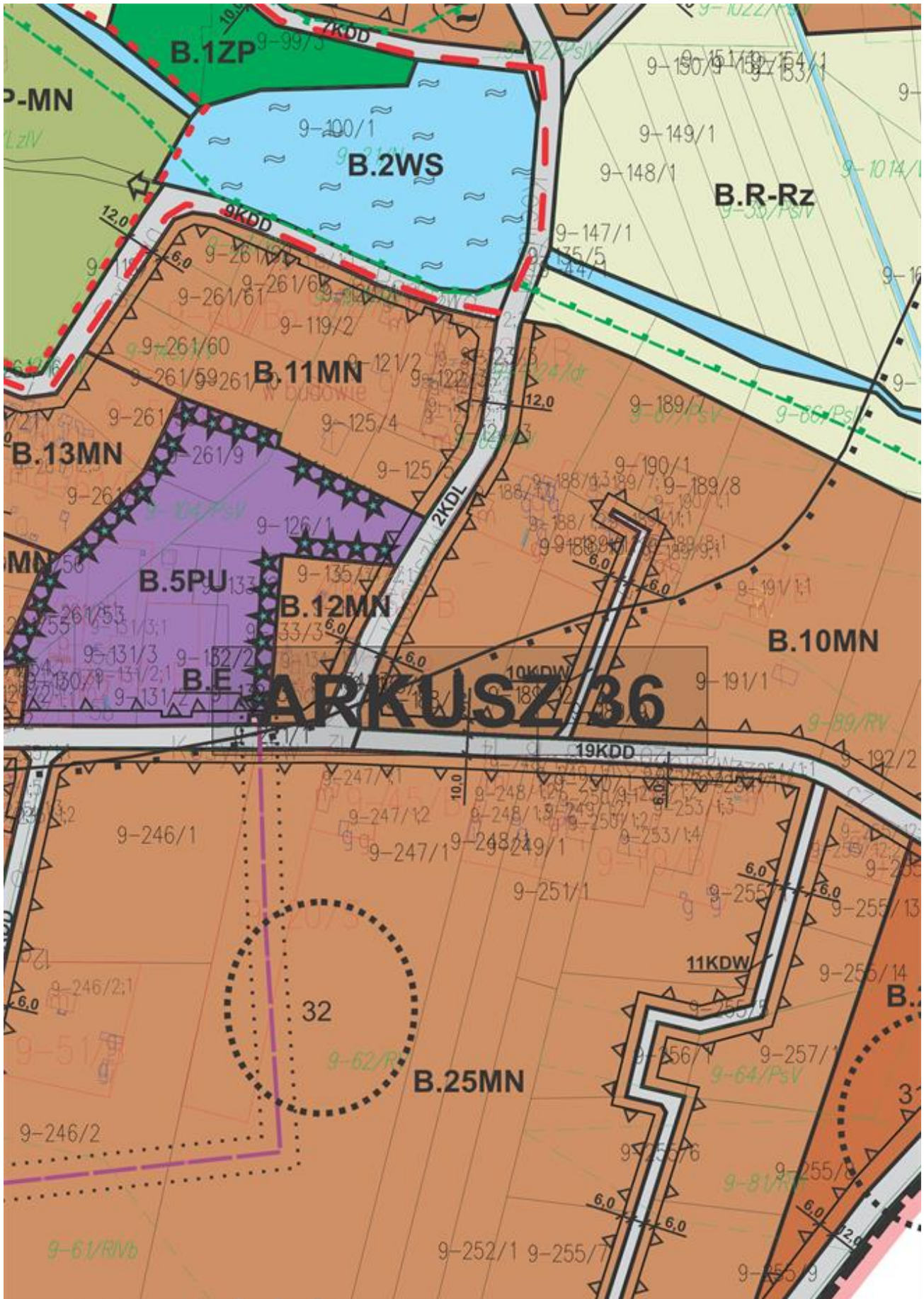
N DZIAŁKOWYCH

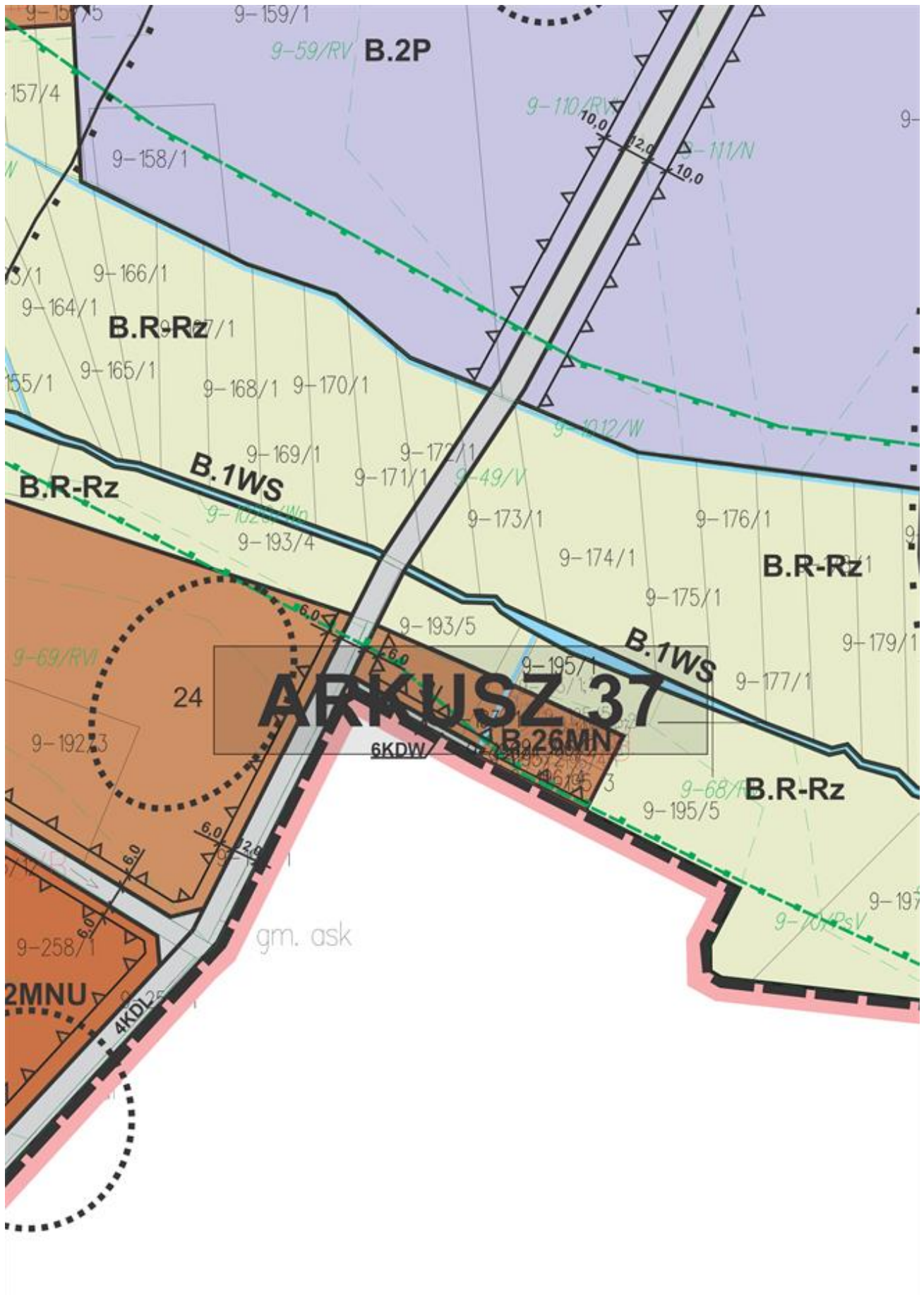
YCH

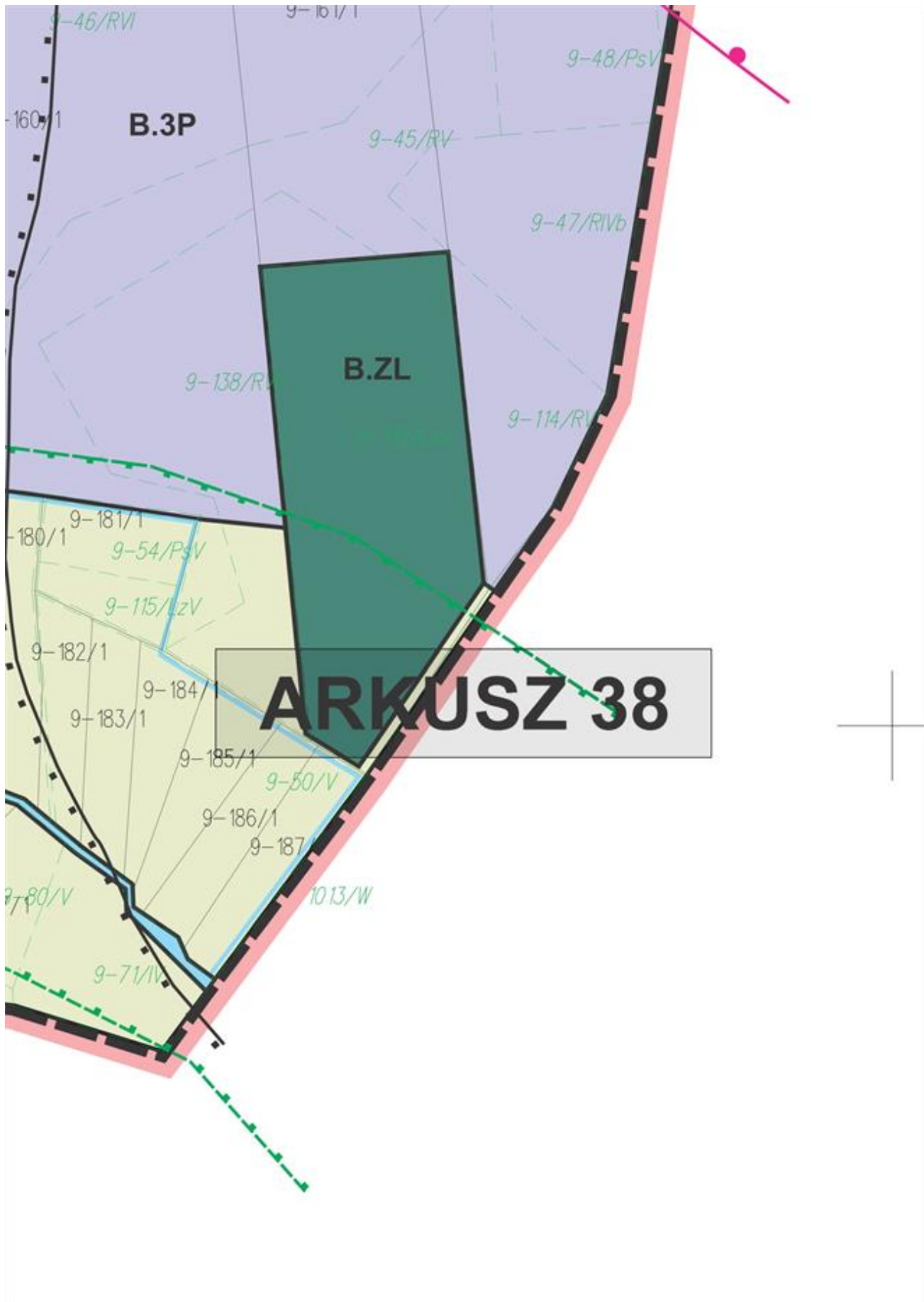
INFORMACJE





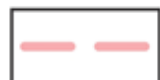




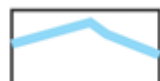


ARKUSZ 39

ARKUSZ 40



**GRANICE TERENÓW Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI
WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLC**



ROWY OTWARTE STANOWIĄCE ODBIORNIKI WÓD D



**GRANICA PODOBSZARU A OGRANICZONEGO UŻYTI
OD LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK**



**GRANICA PODOBSZARU B OGRANICZONEGO UŻYTI
OD LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK**

ARKUSZ 41

OWYCH

R-Rz

TERENY ROLNICZE Z PRZEWAGĄ

ESZCZOWYCH

R

TERENY ROLNICZE

OWANIA

KD

TERENY KOMUNIKACJI: DRÓG PI

OWANIA

KDG

DROGA GŁÓWNA

KDZ

DROGA ZBIORCZA

KDL

DROGA LOKALNA

KDD

DROGA DOJAZDOWA

KDW

TERENY KOMUNIKACJI: DROGI V

ARKUSZ 42

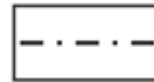
TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH

UBLICZNYCH, W TYM:

WEWNĘTRZNE



GRANICA ADMINISTRAC



GRANICE SOŁECTW



GRANICE STREFY DOLI



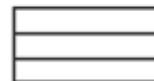
KAPLICZKI PRZYDROŻN



GŁÓWNE WEJŚCIA DO



GŁÓWNE ALEJKI PARKI



JEZDNI W KORYTARZ/
PUBLICZNYCH: WOJEW



TERENY ZAMKNIĘTE - F



TERENY KOMUNIKACJI

ARKUSZ 43

SYJNA GMINY

INNEJ RZEKI TYMIANKI

NE

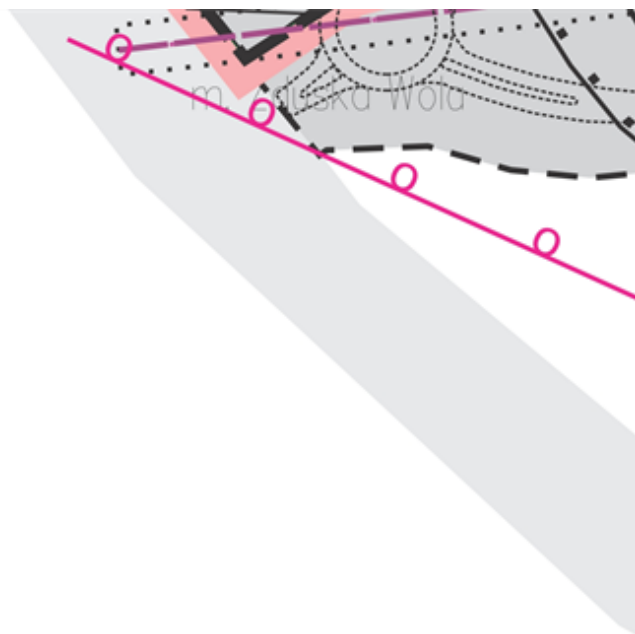
PARKU W KARSZNICACH

OWE W KARSZNICACH

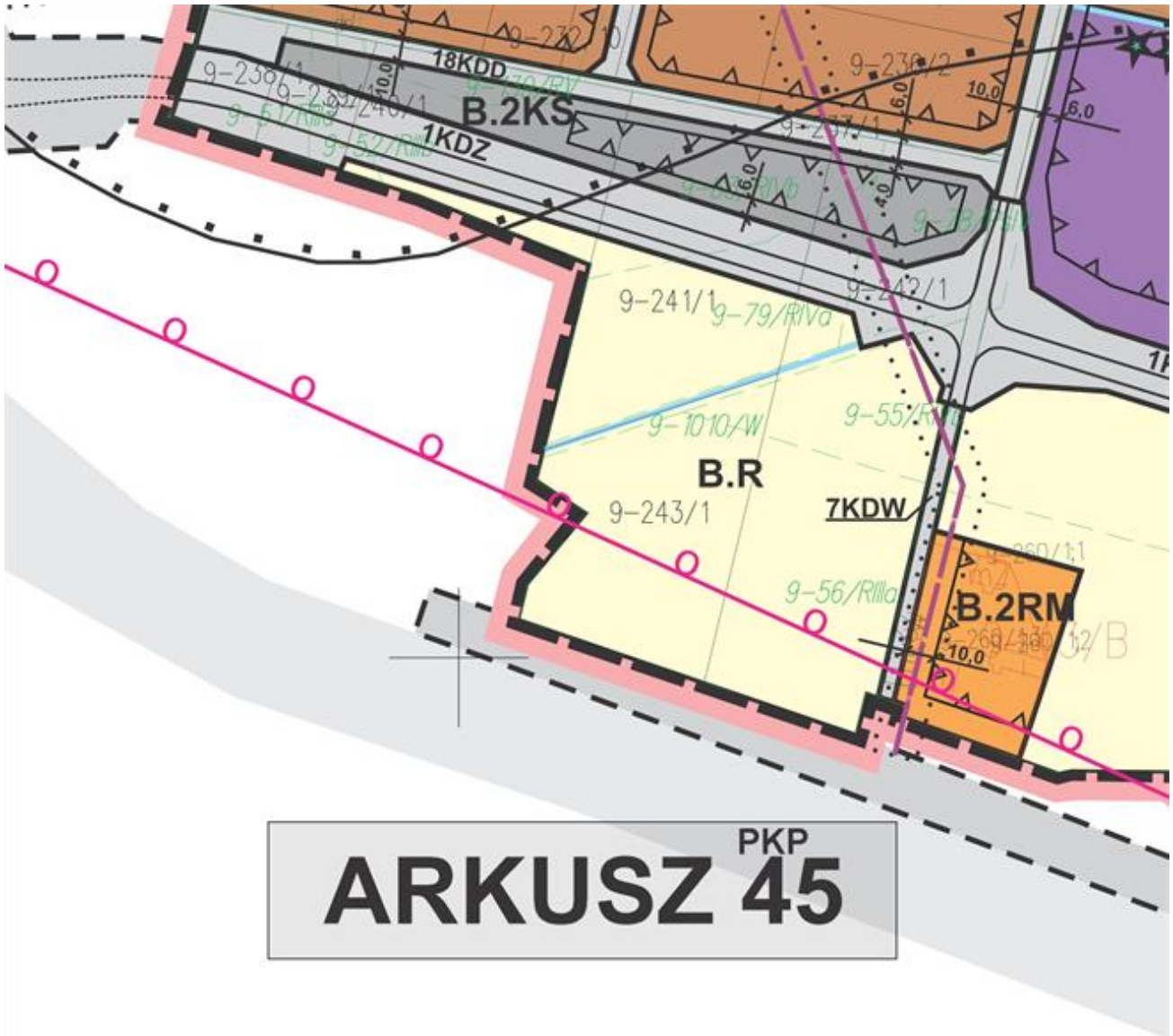
ACH NAJWAŻNIEJSZYCH DRÓG
/ÓDZKIEJ I POWIATOWEJ

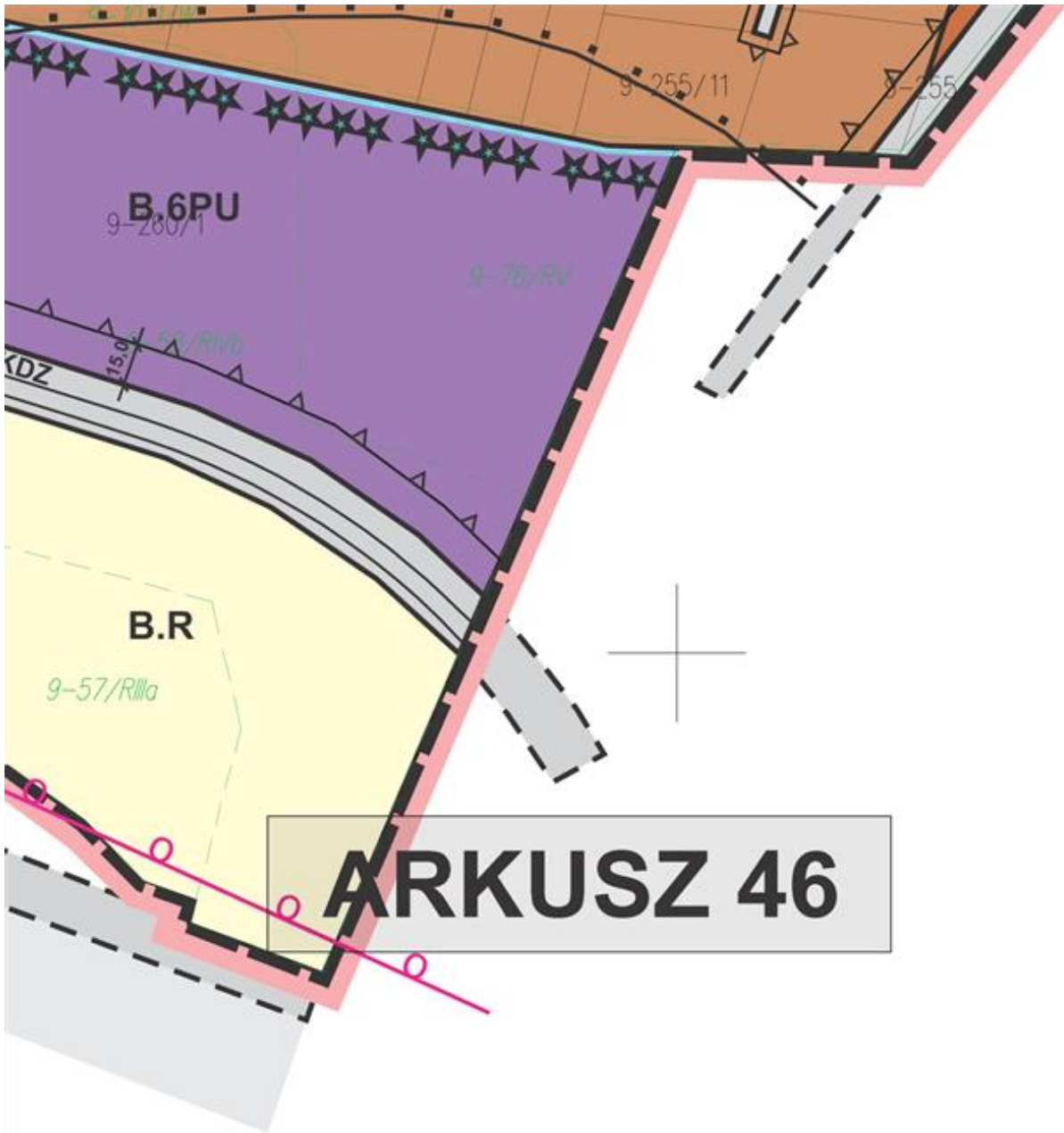
PKP (POZA GRANICĄ PLANU)

POZA GRANICAMI PLANU



ARKUSZ 44







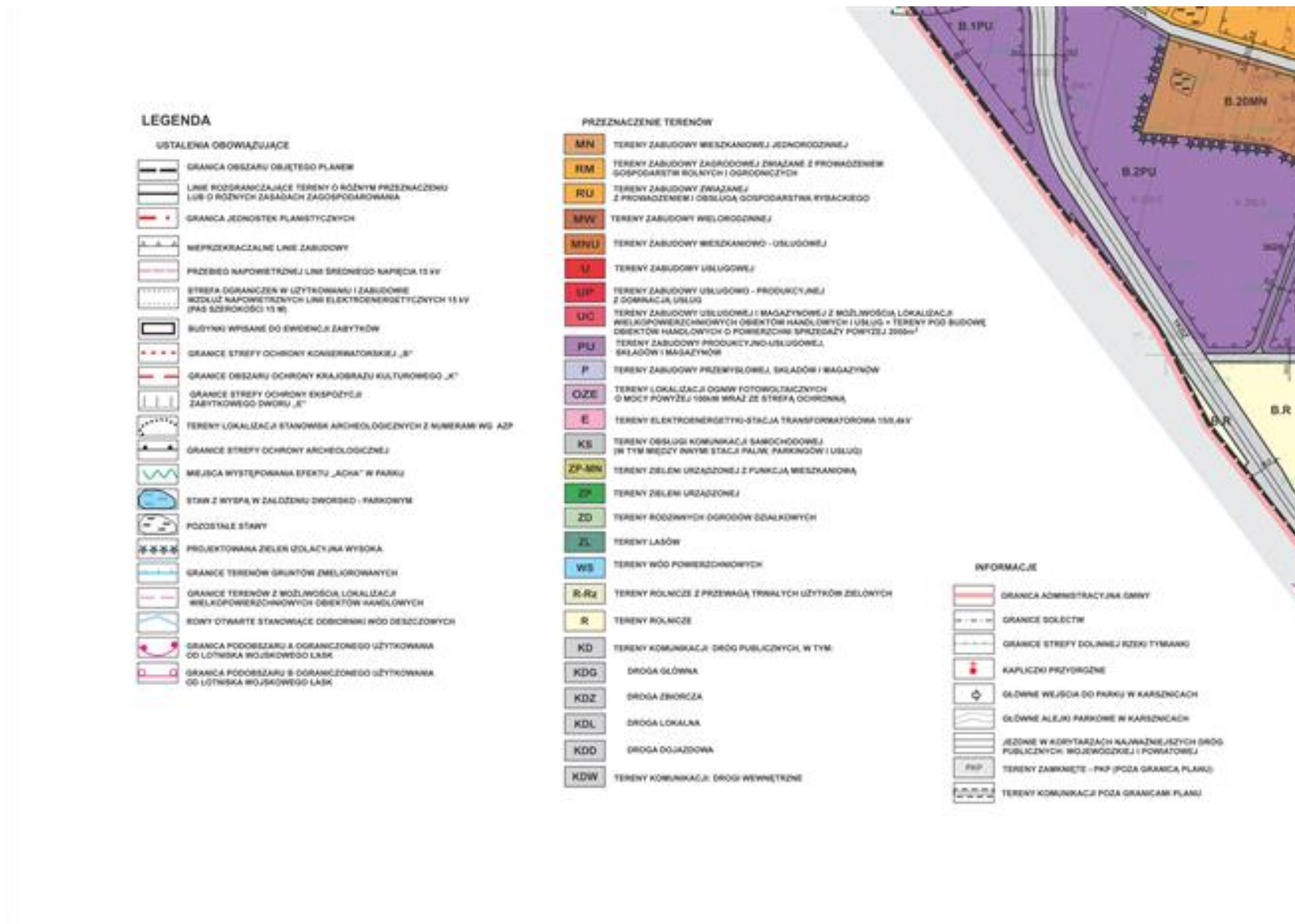
ARKUSZ 47
























ARKUSZ 48

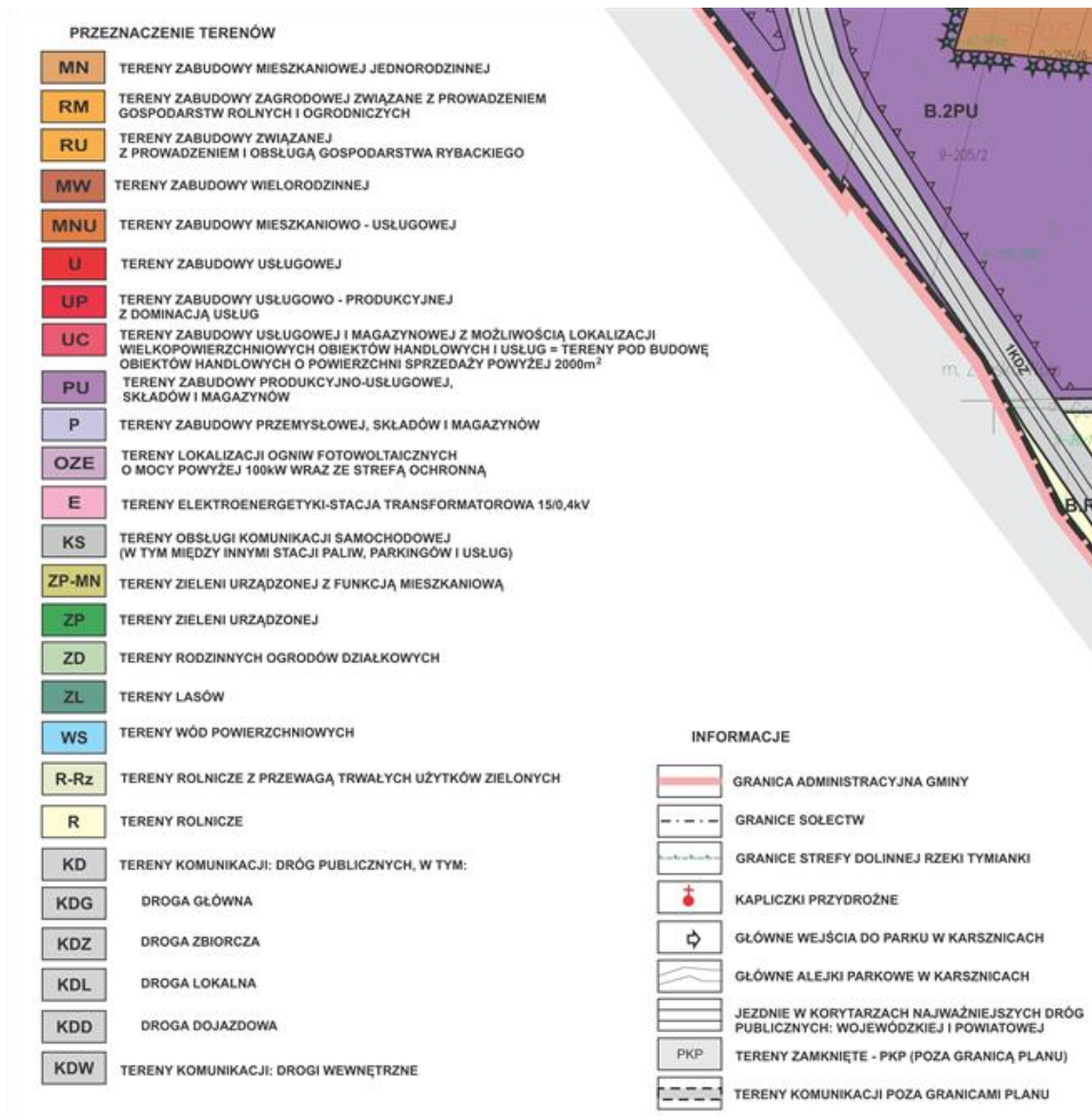
ARKUSZ 49

ARKUSZ 50



LEGENDA**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	GRANICA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PRZEBIEG NAWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU I ZABUDOWIE WZDŁUŻ NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV (PAS SZEROKOŚCI 15 M)
	BUDYNKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”
	GRANICE OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO „K”
	GRANICE STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO DWORU „E”
	TERENY LOKALIZACJI STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH Z NUMERAMI WG AZP
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	MIEJSCA WYSTĘPOWANIA EFEKTU „ACHA” W PARKU
	STAW Z WYSPĄ W ZAŁOŻENIU DWORSKO - PARKOWYM
	POZOSTAŁE STAWY
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA WYSOKA
	GRANICE TERENÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH
	GRANICE TERENÓW Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
	ROWY OTWARTE STANOWIĄCE ODBIORNIKI WÓD DESZCZOWYCH
	GRANICA PODOBSZARU A OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK
	GRANICA PODOBSZARU B OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LOTNISKA WOJSKOWEGO ŁASK



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V49/2019
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów” w gminie Zduńska Wola” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 10 grudnia 2018 r. do 6 stycznia 2019 r. z możliwością wnoszenia uwag do 23 stycznia 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zostało wniesionych 6 uwag. Były to uwagi:

1. Wniosek o przeznaczenie działek Nr 42/1 i Nr 26/1 przylegających do budującej się drogi powiatowej (łącznik pomiędzy węzłem na trasie S8 i drogą wojewódzką Nr 482) w obrębie geodezyjnym Karsznice pod zabudowę produkcyjno-usługową lub inne tereny inwestycyjne.

2. Wniosek o możliwość budowy zespołu domów mieszkalnych jednorodzinnych na działce Nr 52/6 w obrębie Karsznice z wytyczonym dojazdem po działce Nr 53/3.

3. Wniosek o zwiększenie maksymalnej wysokości o 1-2 m zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej na terenach oznaczonych symbolami A.2MN, A.3MN, A.4MN, A.5MN.

4. Wniosek o przeznaczenie części działki Nr 186/6 w obrębie Krobanów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o zmianę kształtu łopatki manewrowej na zakończeniu drogi gminnej o symbolu 1KDD i przeniesieniu jej w części na działkę po drugiej stronie drogi gminnej. Zaprotestowano też w uwadze przeciwko zakazowi obsługi komunikacyjnej swojej działki przez drogę wojewódzką Nr 482, główną, oznaczoną w planie symbolem 1KDG.

5. Wniosek o zmianę przeznaczenia działek Nr 269/1 i 270/2 w obrębie Krobanów z „*terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej z dominacją usług*” na tereny zabudowy produkcyjno-usługowe i ustalenie dla nich wyższego wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy i zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6. Wniosek o zmianę przeznaczenia i ustaleń planu wobec części działki Nr 270/3, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę dla myjni samochodowej i fragment tej działki ma stanowić dojazd do tej myjni.

Do prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono.

Wójt Gminy Zduńska Wola wniesione uwagi rozpatrzył w dniu 25 stycznia 2019 r. postanawiając:

- 1) uwzględnić w całości uwagi opisane wyżej w punktach 2, 3, 5 i 6;
- 2) uwzględnić w części uwagę dotyczącą niewielkiego powiększenia części działki Nr 186/6 w obrębie Krobanów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zaś w pozostałej części odrzucić z następującym uzasadnieniem:
 - projekt planu został uzgodniony przez zarządcę drogi wojewódzkiej Nr 482 pod względem obsługi komunikacyjnej. W szczególności, w sytuacji gdy jest możliwość obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do dróg publicznych z dróg o niższej klasie – nie ma uzasadnienia dla zgody na obsługę z drogi głównej, a więc o wyższej klasie. Droga główna może pełnić obsługę komunikacyjną tylko w wyjątkowych przypadkach, a w przedmiotowym przypadku taka sytuacja nie ma miejsca. Dlatego uwagę sprzeciw należało odrzucić,

- z uwagi na to, że nie jest spełniony warunek określony przepisami odrębnymi w zakresie zachowania odległości pomiędzy skrzyżowaniami na drodze głównej, nie ma możliwości, aby droga gminna oznaczona w projekcie planu symbolem 1KDD mogła włączyć się do drogi wyższej rangi. Dla zapewnienia manewru zawracania na zakończeniu drogi została zaprojektowana tzw. łopatka, która w całości znajduje się na działce Nr 186/6. Nie ma racjonalnego uzasadnienia dla przeniesienia części tej łopatki na działkę po drugiej stronie drogi gminnej. Łopatka w całości winna być wykupiona przez gminę i zmniejszenie jej powierzchni na przedmiotowej działce nie poprawi warunków jej zagospodarowania. Dlatego w tej części uwagę należało odrzucić;

3) odrzucić w całości uwagę opisaną w punkcie 1 o zmianę przeznaczenia rolnych Nr 42/1 i 26/1 w obrębie Karsznice pod zabudowę produkcyjno-usługową lub jakąkolwiek działalność inwestycyjną, gdyż takiego przeznaczenia nie ma w obowiązującym dla gminy Zduńska Wola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Każdy plan miejscowy bowiem, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać ustaleń studium.

Powyższe rozstrzygnięcie, a w szczególności odrzucone uwagi Wójta Gminy Zduńska Wola przedstawia Rada Gminy celem rozpatrzenia i zajęcia stanowiska.

Rada Gminy Zduńska Wola rozpatrzyła nieuwzględnione przez Wójta Gminy uwagi postanawiając zająć tożsame stanowisko i uznać przedstawioną powyższej argumentację za uzasadnioną. W poszczególnych kwestiach Rada Gminy przegłosowała każde rozstrzygnięcie oddzielnie popierając racje Wójta Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V49/2019
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 28 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Zduńska Wola stwierdza, że w „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Karsznice, Krobanów, Ostrówek i Michałów w gminie Zduńska Wola” przewiduje się realizację następujących zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- wykup gruntów pod budowę projektowanych dróg publicznych klasy, lokalnej i dojazdowej o łącznej długości ok. 2,0 km i poszerzenie istniejących dróg gminnych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi na długości łącznie ok. 4,3 km, co wymaga wykupu łącznie ok. 3,5 ha gruntów prywatnych,
- budowę nowoprojektowanych dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami 1KDL, 4KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 16KDD o łącznej długości 2.840 mb,
- rozbudowę gminnej sieci wodociągowej o odcinek około 2,0 km.

Realizacją ww. inwestycji, w szczególności rozbudowy sieci wodociągowej i budowy dróg publicznych, nastąpi ze środków budżetu gminy wspomaganych możliwością uzyskania środków zewnętrznych w terminie zależnym od realizacji zakładanych w planie inwestycji. W pierwszej kolejności budżet gminy zostanie obciążony obowiązkiem wykupu gruntów pod nowoprojektowane drogi publiczne.