

UCHWAŁA NR 190/XL/2010
RADY GMINY ROGÓW

z dnia 28 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru
miejscowości Przylęk Duży, Gmina Rogów**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz w związku z uchwałą Nr 76/XVI/2008 Rady Gminy Rogów z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Przylęk Duży, Gmina Rogów, Rada Gminy Rogów, uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Przylęk Duży w Gminie Rogów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu (załącznik do uchwały Nr 1).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz pod zabudowę usługową, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Przylęk Duży z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Przylęk Duży w gminie Rogów, które stanowią przepisy gminne;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba, że ustalenia w dziale III – ustalenia szczegółowe planu - dla poszczególnych terenów definiują inny podział procentowy;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu dla terenów;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające największą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku mieszkalnego (jego tylnej elewacji) od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Plan dopuszcza, dla tych budynków istniejących, które są położone poza obszarem wyznaczonym przez tylną linię zabudowy a linią rozgraniczającą drogi możliwość remontu, nadbudowy i rozbudowy oraz wymiany dachu. Dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej jeden punkt rzutu poziomego budynku znajduje się w linii zabudowy i jedna krawędź pionowa lub płaszczyzna jego elewacji leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 13) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu, są to w szczególności usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii i inne;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi wykorzystujące urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;

- 15) działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić samodzielnych nieruchomości budowlanych - należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu, ze względu na swoje parametry lub brak obsługi komunikacyjnej, nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich (lub ze sobą wzajemnie) po uzyskaniu parametrów umożliwiających w granicach nowej nieruchomości realizację funkcji podstawowej przewidzianej w danym terenie i uzyskają dostęp do drogi publicznej;
- 16) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej - należy przez to rozumieć remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na zasadach określonych w planie;
- 17) reklamie - należy przez to rozumieć tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rogów;
- 18) budynkach gospodarskich – należy przez to rozumieć obiekty gospodarcze realizowane dla celów obsługi produkcji rolniczej oraz budynki inwentarskie przeznaczone na chów i/lub hodowlę zwierząt.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady podziału na nowe działki budowlane;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy dla obiektów mieszkalnych;
- 7) granice działek, w których plan dopuszcza lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 8) działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 9) drzewo o cennych wartościach przyrodniczych (lipa drobnolistna);
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi, wynikającymi z przepisów szczególnych:

- 1) budynki objęte ochroną konserwatorską - wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) strefa ochrony archeologicznej;
- 4) granica obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
- 5) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV z pasem ochronnym;
- 6) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNr;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 3) teren zabudowy usługowej – usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem Uk;
- 5) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem Uo;
- 6) teren przeznaczony pod ujęcie wody, oznaczony symbolem W;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami KDZ;
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolami KDP.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych planu (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe planu
Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:

- a) KDZ – droga zbiorcza,
- b) KDL - droga lokalna,
- c) KDD – droga dojazdowa,
- d) KDP - ciąg pieszo - jezdny.

2) dla terenów przestrzeni dróg i ciągów pieszych plan ustala:

- a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową z pasem wydzielonym pod ścieżkę rowerową; plan dopuszcza w liniach rozgraniczających drogi lokalizację skrzyżowania bezkolizyjnego typu rondo;
- b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
- i) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP, szerokość w istniejących granicach działki o nr ewid. 159/1.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

3. Parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic określono w sposób graficzny na rysunku planu.

4. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg oraz parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala:

- 1) modernizację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów (z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej);
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastrukturalnych (urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych) w liniach rozgraniczających dróg plan dopuszcza ich realizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy;
- 4) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) w terenach o funkcji usługowej co najmniej:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 40 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych, w przypadku mniejszej liczby pracowników – odpowiednio proporcjonalnie, nie mniej jednak niż dwa stanowiska,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż 2 stanowiska,
 - f) dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż 2 stanowiska.
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - co najmniej 2 stanowiska postojowe;
- 3) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z adaptacją zabudowy zagrodowej – co najmniej 2 stanowiska postojowe;

7. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

8. W zakresie lokalizacji reklam w terenach dróg plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3 m² ;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 3) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągu pieszego.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala:

- 1) fragment drogi 1KDZ znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego: Przyłęk Duży stan1 (AZP 65-56/22) - osada wiejska XV-XVII oraz w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:

- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 10. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Plan ustala pozostawienie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastrukturalnych (urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych) w liniach rozgraniczających dróg plan dopuszcza ich realizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy.

5. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu zlokalizowanym z przestrzenią dróg zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

6. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownięciekówek na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice działki budowlanej.

7. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu telekomunikacji (łączności publicznej) na całym obszarze objętym planem.

§ 11. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia wszystkich terenów w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o wodociągi istniejące i przez rozbudowę sieci;
- 2) obszar planu jest zaopatrywany w wodę z ujęcia wody (wyposażonego w stację uzdatniania wody) istniejącego w Przylęku Dużym;
- 3) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociągową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

2. Przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

3. Zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala obowiązek podłączenia wszystkich obiektów i odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

2. Do czasu wyposażenia obszaru w system kanalizacji, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Opróżnianie zbiorników bezodpływowych powinno odbywać się z częstotliwością i w sposób gwarantujący, że nie nastąpi przepełnienie zbiornika i zanieczyszczenie gleby i wód podziemnych oraz w sposób zapobiegający powstawaniu procesów gnilnych w zbiorniku.

3. Plan dopuszcza realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m².

4. Zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 13. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., preferowane jest wykorzystywanie tych wód opadowych w obiegach zamkniętych - z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu jak najwięcej odpływów i wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§ 14. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno - kablowej średniego i niskiego napięcia oraz bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV konieczność przebudowy tych linii a do czasu zlikwidowania kolizji plan ustala pas ochronny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii na każdą stronę);
- 6) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody właściwego zarządcy sieci.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej;
- 2) budowę sieci w uzgodnieniu i na warunkach z właściwym zarządcą sieci, zgodnie z zasadami budowy gazociągów, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców w przypadku, kiedy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 4) w przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, gazyfikacja obszarów może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a gminą lub odbiorcą;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu; w pozostałych

przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym;

- 6) możliwość realizacji projektowanej sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodne z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np. gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, energii elektrycznej itp.);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy itp.;
- 3) możliwość realizacji w budynkach kominków opalanych paliwem stałym, w tym kominków z płaszczem wodnym.

§ 17. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) w przestrzeniach ogólnie dostępnych, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów w następujących typach oznaczonych pojemnikami:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne (w przypadku ich występowania).

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNr do 5 MNr plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, obiekty i pomieszczenia gospodarcze, garaże i budynki gospodarskie.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: 1MNr, 2MNr, plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0 m);
- 2) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;

- 4) istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., w zasięgu pasa ochronnego linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody odpowiedniego zarządcy sieci;
- 5) tereny leżą w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych - także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej - do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień;
- 6) plan obejmuje ochroną istniejące drzewo o cennych wartościach przyrodniczych - lipę drobnolistną, rosnącą na działce o nr ewid. 113/2;
- 7) plan wprowadza zakaz (w promieniu 15,0 m od pnia drzewa):
 - a) niszczenia, uszkodzenia drzewa,
 - b) wycięcia drzewa, z wyjątkiem zagrożenia bezpieczeństwa,
 - c) prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - e) zmiany stosunków wodnych.
- 8) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) w terenie 1MNr ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) dom na dz.nr ew. 38,
 - b) dom na dz.nr ew. 39,
 - c) dom na dz.nr ew. 41 i 42,
 - d) dom na dz.nr ew. 43 i 329,
 - e) dom na dz.nr ew. 73,
 - f) budynek na dz.nr ew. 75/1.
- 2) w terenie 4MNr ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) dom na dz.nr ew. 166,
 - b) dom na dz.nr ew. 167.
- 3) wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynkach wymienionych pkt. 1) i 2) oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków muszą być wykonane w oparciu o zalecenia

konserwatorskie właściwego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) obowiązującymi liniami zabudowy,
 - b) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) nieprzekraczalnymi tylnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych.
- 2) w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, plan dopuszcza:
 - a) zachowanie, modernizację, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
 - b) plan dopuszcza rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy przy czym rozbudowa takiego obiektu musi odbywać się z zachowaniem wyznaczonej w planie linii zabudowy.
- 3) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 4) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 5) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;
- 6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 7) możliwość realizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 1 m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1 m²,
 - c) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2 m²,
 - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 8) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie (w przypadku wyznaczonych w planie działek niesamodzielnych plan dopuszcza ich podział wtórny, którego celem jest powiększenie działki sąsiedniej lub regulacja granic),
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNr, 2MNr, 3MNr, 4MNr i 5MNr plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do dłuższej granicy działki dzielonej,
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi oznaczonej 1KDL i drogi oznaczonej 2KDL) nowo wydzielonej działki 18,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²,

- dla działki nr 116 położonej w terenie 2MNr plan dopuszcza podział, przy czym nowa granica podziału działki musi być prostopadła do wyznaczonej w planie drogi 3KDD a front (granica z przestrzenią drogi 3KDD) nie może być mniejszy niż 18,0 m; powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

- c) działki, oznaczone na rysunku planu jako działki, które bez połączenia z działką sąsiednią nie mogą stanowić samodzielnej nieruchomości budowlanej: na terenie 1 MNr o nr ew. 48; nr ew. 54, nr ew. 55, nr ew. 56, nr ew. 62, nr ew. 334, nr ew. 72; na terenie 2 MNr o nr ew. 79; nr ew. 90; nr ew. 93/2, nr ew. 97/2, nr ew. 101, nr ew. 104, nr ew. 106, nr ew. 108, nr ew. 109, nr ew. 110, nr ew. 115; na terenie 4 MNr o nr ew. 162, nr ew. 175; na terenie 5 MNr o nr ew. 207 nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią lub ze sobą wzajemnie aż do uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej,
- d) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) – c) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe i inne urządzenia infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego,
- e) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie i adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej (w istniejących na dzień wejścia w życie ustaleń planu gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstwa), polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i budowy wyżej wymienionych obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2); dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej, w przypadku gdy istniejące obiekty odbiegają formą, od wytycznych zawartych w pkt. 2) plan dopuszcza kształtowanie bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych z zastosowaniem stosownie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, innej wysokości budynku jeżeli taka występuje w istniejącym budynku;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące; w terenie 5MNr plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej w granicy z działką sąsiednią – w granicach wskazanych na rysunku planu,
- b) dachy budynków mieszkalnych należy lokalizować w układzie kalenicowym w stosunku do drogi z możliwością odchylenia wynikającą z usytuowania kalenicy prostopadłe do jednej z bocznych granic działki,
- c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m,
- d) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
- e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, gospodarskich i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od przedniej linii zabudowy),
- f) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży, budynków gospodarczych i gospodarskich – maksimum 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m,

- g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
 - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce,
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z pominięciem gontów papowych),
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci; dla obiektów mieszkalnych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 45°; dla obiektów garażowych, gospodarczych i gospodarskich plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 20° do 40°; dla obiektów lokalizowanych w granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej lub zespołu;
 - 5) plan dopuszcza mniejszą powierzchnię biologicznie czynną na działkach zainwestowanych zabudową zagrodową, jednakże nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;
 - 7) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 40% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: 2MN, plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0 m);
- 2) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody odpowiedniego zarządcy sieci;
- 5) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) część terenów 1MN i 3MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązują:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) obowiązującymi liniami zabudowy,
 - c) nieprzekraczalnymi tylnymi liniami zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej.
- 2) w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy, plan dopuszcza:
 - a) zachowanie, modernizację, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków,
 - b) plan dopuszcza rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy przy czym rozbudowa takiego obiektu musi odbywać się z zachowaniem wyznaczonych w planie linii zabudowy.
- 3) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 4) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 5) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony drogi ogólnodostępnej;
- 6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 7) możliwość realizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 1 m²,

- b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 1 m²,
 - c) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach innych niż mieszkalne nie może przekraczać 2 m²,
 - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 8) w zakresie podziału nieruchomości:
- a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie; (w przypadku wyznaczonych w planie działek niesamodzielnych plan dopuszcza ich podział, którego celem jest powiększenie działki sąsiedniej lub regulacja granic),
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, plan nie przewiduje możliwości dokonania podziału na działki budowlane,
 - c) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do jednej z granic działki dzielonej lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi (odpowiednio 1KDZ lub 3KDD),
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m².
 - d) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do jednej z granic działki dzielonej lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi 1KDZ,
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m².
 - e) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN, 5MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do dłuższej granicy działki dzielonej,
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 15,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - f) działka, oznaczona na rysunku planu w terenie 2MN o nr ewid. 140 oraz działka, oznaczona na rysunku planu w terenie 3MN o nr ewid. 159/4 nie może być zabudowana jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia danej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią,
 - g) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) – e) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe i innych urządzeń infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego,
 - h) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2);
 - 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące; w terenie 4MN i 5MN plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej w granicy z działką sąsiednią – w granicach wskazanych na rysunku planu,
 - b) dachy budynków mieszkalnych należy lokalizować w układzie kalenicowym w stosunku do drogi z możliwością odchylenia wynikającą z usytuowania kalenicy prostopadle do jednej z bocznych granic działki,
 - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - d) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących,
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej lub obowiązującej),
 - f) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
 - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały z możliwością wykorzystania itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce,
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych,
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci; dla obiektów mieszkalnych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 45°; dla obiektów garażowych i gospodarczych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 20° do 40°; dla obiektów lokalizowanych w granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych.
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) plan dopuszcza mniejszą powierzchnię biologicznie czynną na działkach zainwestowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jednak nie mniejszą niż 50% działki budowlanej;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 7) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U plan ustala W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 40% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,
 - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 7) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m,
- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m².

c) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) - b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe i inne urządzenia infrastruktury technicznej służyące inwestycje celu publicznego,

d) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) w terenie 1U ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek na działce nr ew. 331 – dom ludowy im. Władysława Reymonta;
- 2) wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynku wymienionym w pkt. 1) oraz w zagospodarowaniu działki wokół tego budynku muszą być wykonane w oparciu o zalecenia konserwatorskie właściwego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku;
- 3) część terenu 1U znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązują:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
 - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m,
 - c) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - d) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 40% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości,
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki z terenem 2U, pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12m od linii zabudowy),
 - f) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m,
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,

- h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych,
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°- 45°; dla obiektów sytuowanych w granicy plan dopuszcza realizację dachów jednospadowych.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% działki budowlanej;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, składy i magazyny, stacje transformatorowe;

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;

- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony drogi ogólnodostępnej;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,
 - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 7) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do jednej z granic działki dzielonej,
 - plan dopuszcza możliwość połączenia działki nr ewid. 32 z działkami o nr ewid. 33, nr ew. 330 a następnie podziału na działki budowlane.
 - c) działka, zlokalizowana na terenie 2U o nr ewid. 32; nie może być zabudowana jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działce plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich,
 - d) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) - b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe,
 - e) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych; w przypadku określonym w pkt. b) dla działek o nr ewid. 32, 33 i 330 obsługa komunikacyjna dotyczy całej – nowo wydzielonej działki – powstałej po połączeniu działki nr 32 z działką nr ew. 33, nr ewid. 330 i ponownym podziale na działki budowlane.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:
 - 1) teren oznaczony symbolem 2U znajduje się w zasięgu strefy ochrony stanowiska archeologicznego Przyłęk Duży stan 1 (AZP 65-56/22) oraz w strefie ochrony archeologicznej;
 - 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące,
- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 2 kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu do kalenicy maksimum 10,0 m,
- c) okalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, garaży, składów i magazynów jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od linii zabudowy),
- e) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m,
- f) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
- g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- h) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,
- i) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°- 45° (w tym dachy ukryte za attyką).

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni terenu;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;

5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 4U plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 50% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,
 - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

7) w zakresie podziału nieruchomości:

- a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U i 4U plan nie przewiduje możliwości podziału terenu za wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. a) oraz w przepisach odrębnych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m,

- c) dla terenu 3U - lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - d) dla terenu 4U – lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego; plan dopuszcza lokalizację jednego budynku mieszkalnego jako wolnostojącego na zasadach jak dla budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - e) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 50% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości,
 - f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku usługowego lub jako dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (dla terenu 4U nie bliżej niż 12 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy),
 - g) wysokość wolnostojących lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m,
 - h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
 - i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego z pominięciem gontów papowych,
 - k) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5° - 45°.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% dla terenu 4U i minimum 10% dla terenu 3U;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uo plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji, pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.
3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;

- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) teren oznaczony symbolem 1Uo znajduje się w zasięgu strefy ochrony stanowiska archeologicznego Przyłęk Duży stan I (AZP 65-56/22) oraz w strefie ochrony archeologicznej;
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych; plan dopuszcza możliwość realizowania ogrodzeń zielonych z zieleni żywopłotowej;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach od strony dróg ogólnodostępnych;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita znaków i szyldów wolnostojących w ramach jednej nieruchomości nie może przekraczać 4 m²,
 - b) powierzchnia całkowita znaków i szyldów umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 4 m²,
 - c) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.
- 7) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,

- b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uo plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
- minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 30,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - plan przewiduje połączenie działek nr ew. 161/6 oraz dz.nr ew. 161/7 z działką o nr ew. 159/6 a następnie dokonanie wtórnego podziału.
- c) działki, oznaczone na rysunku planu w terenie 1Uo nr ewid. 161/6 i nr ew. 161/7 nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem wzajemnego połączenia tych działek w jedną nieruchomość z działką nr 159/6,
- d) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe,
- e) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych; w przypadku określonym w pkt. b) dla działek o nr ewid. 161/7 i 159/6 obsługa komunikacyjna dotyczy całej – nowo wydzielonej działki oraz działek budowlanych po podziale.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
 - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu do kalenicy maksimum 12,0 m,
 - c) dla obiektów sportu i rekreacji jak sala sportowa plan dopuszcza maksymalna wysokość do 15,0 m,
 - d) lokalizacje obiektów z zakresu sportu i rekreacji jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy o funkcji podstawowej,
 - e) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - f) powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 20% całkowitej powierzchni zabudowy na nieruchomości,
 - g) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu usług oświaty lub usług sportu i rekreacji tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
 - h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
 - i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) kolorów i tynków strukturalnych jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,

k) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 5°- 45°; w tym dachów krytych za attyką) dla obiektów sportowych plan dopuszcza stosowanie dachów innych, w tym płaskich, powierzchniowych itp. zależnie od konstrukcji wykonania obiektu.

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 45% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
- 5) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych o powierzchni do 30 m², zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uk plan ustala zakresie przeznaczenia terenu: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uk plan nie przewiduje możliwości podziału terenu za wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. a) oraz w przepisach odrębnych.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru maksimum 45 cm ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m; elementy wieżowe (wieże, dzwonnice itp. do 15,0 m),
- c) lokalizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej,
- d) zalecana kolorystyka dachu – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
- e) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego z pominięciem gontów papowych,
- g) dachy należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°.

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W plan ustala w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia związane z obsługą ujęcia wody i stacji uzdatniania wody, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1W, plan ustala strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody w promieniu 8,0 m licząc od zarysu obudów studziennych;
- 2) na terenach położonych w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej plan ustala:
 - a) konieczność odprowadzania wody opadowej w sposób uniemożliwiający ich przedostawanie się do urządzeń służących do poboru wody,
 - b) maksymalne nasycenie terenów zielenią.

3) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) teren oznaczony symbolem 1W znajduje się w zasięgu strefy ochrony stanowiska archeologicznego Przyłęk Duży stan 1 (AZP 65-56/22) oraz w strefie ochrony archeologicznej;
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejącego i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych; plan dopuszcza możliwość realizowania ogrodzeń zielonych z zieleni żywopłotowej;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) możliwość lokalizacji reklam;
- 7) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W plan nie przewiduje możliwości podziału terenu za wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. a) oraz w przepisach odrębnych,
 - c) zasada podziału nieruchomości zawarte w pkt. b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy istniejącej,
 - b) wysokość zabudowy maksimum dwie kondygnacje nadziemne, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m,

- c) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych,
 - d) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego,
 - f) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°- 45°; w tym dachów krytych za attyką) dla obiektów sportowych plan dopuszcza stosowanie dachów innych, w tym płaskich, powierzchniowych itp. zależnie od konstrukcji wykonania obiektu.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 65%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 27. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNr do 5 MNr ustala się w wysokości 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN ustala się w wysokości 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U ustala się w wysokości 10%;

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 1W, 1Uo i 1Uk oraz dla terenów dróg i ciągu pieszo – jezdnych, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Wojciech Dziąg

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 190/XL/2010

Rady Gminy Rogów

z dnia 28 września 2010 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Przyłek Duży gm. Rogów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) Rada Gminy Rogów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Przyłek Duży gm. Rogów.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogów	Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	12.08.2010 r.	Pani Kamila Chruściel	Brak zgody na powstanie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD z gruntów działki nr 219, która została wyznaczona wzdłuż granicy lasów państwowych na działkach o nr ewid.: 219, 220, 221/1, 222/2, 223	5KDD – teren drogi dojazdowej o projektowanej szerokości 10,0 m;	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 5KDD	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Budowa drogi dojazdowej 5KDD jest niezbędna dla zapewnienia: - możliwości obsługi komunikacyjnej terenów położonych w sąsiedztwie lasów państwowych pomiędzy wschodnią granicą planu a kolejną, które docelowo gmina chce przekształcić pod zainwestowanie - prawidłowego kształtowania zagospodarowania przestrzennego (w zakresie komunikacji)
2.	16.08.2010 r.	Pani Beata Kulesza	Brak zgody na powstanie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD z gruntów działki nr 215 w granicach opracowania	4KDD – teren drogi dojazdowej o projektowanej szerokości 10,0m; Poszerzenie szerokości drogi istniejącej szerokości zgodnie	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 4KDD	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Budowa drogi dojazdowej 4KDD jest niezbędna dla zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej terenów do niej przyległych zgodnie z przepisami szczególnymi.

			planu	z przepisami szczególnymi.				
--	--	--	-------	-------------------------------	--	--	--	--

-		-		-	
-		-		-	

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Wojciech Dziąg

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 190/XL/2010

Rady Gminy Rogów

z dnia 28 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru
miejscowości Przyłęk Duży gm. Rogów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) Rada Gminy Rogów stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Przyłęk Duży, gmina Rogów, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych; realizacja jednostkami wykonawczymi wyłoniionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Wojciech Dziąg