

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU
GMINY WIELUŃ, OBEJMUJĄCY OBREB TURÓW**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Dariusz Gołykowski
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, październik 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XI/216/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmujący obręb Turów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany w skali 1:2000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu jest:

- 1) wskazanie możliwości rozbudowy i rozwoju miejscowości Turów;
- 2) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;

- 4) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany w skali 1:2000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) **jednostce przestrzennej** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu granicach, oznaczonych literami od A do F;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w § 16 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, d, e, f, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – litera – oznacza jednostkę przestrzenną,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer terenu w jednostce przestrzennej,
 - c) poz. 3 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **teren komunikacji** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia zgodnym z ustalonym w § 16 ust. 1 pkt 3 lit. c, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem (liczbą i literami), w którym:
 - a) poz. 1 – liczba – oznacza kolejny numer terenu,
 - b) poz. 2 – litery – oznacza przeznaczenie terenu;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków

gospodarczych), a także powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;

- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów, z tym że dla poddasza mierzona w zewnętrznym obrysie powierzchni użytkowej) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 15) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 16) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 17) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 18) **strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia** – strefach ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć części obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 19) **strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 21) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 22) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 23) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 24) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych;
- 25) **miejscu zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy między nieprzekraczalną linią zabudowy a obowiązującą linią zabudowy;
- 26) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 27) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 28) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 29) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 30) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 31) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 32) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

- 33) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;
- 34) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 35) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 36) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 37) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 38) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 39) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw, spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 40) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem – granica obrębu geodezyjnego Turów;
- 2) granice jednostek przestrzennych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 11) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 12) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 13) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 14) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

§5. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębu geodezyjnego Turów, w której określając ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uściśla się układ ustalony w zmianie studium, tj.:
 - a) w środkowej części obszaru, wzdłuż istniejących dróg powiatowych wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: zagrodowej oznaczone symbolem RM, mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów rodzaju przeznaczenia, parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się pojedyncze tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW, zabudowy usługowej oznaczone symbolem U, składów, magazynów, zabudowy usługowej oznaczone symbolem S/U oraz obsługi technicznej – urządzeń gospodarki wodnej – ujęcia

- wody – oznaczonego symbolem W, gospodarki ściekowej – oznaczonego symbolem K – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
- c) na północ i południe od terenów zabudowy miejscowości Turów wyznacza się tereny farm fotowoltaicznych oznaczone symbolem EF – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL, dolesień oznaczone symbolem ZLd, wód śródlądowych – rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka oznaczony symbolem WS, łąk i pastwisk oznaczone symbolem RŁ, tereny rolnicze oznaczone symbolem R oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem Rz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - e) wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na obszarze objętym planem.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, poprzez:
 - a) kształtowanie systemu terenów zieleni oraz terenów otwartych wzajemnie powiązanych ze sobą, współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych, w skład którego na terenie obrębu geodezyjnego Turów wchodzi teren: lasów, przeznaczone pod dolesienia, łąk i pastwisk w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka wraz z ciekami i rowami stanowiącymi jego dopływy, otwarte tereny rolnicze,
 - b) ochronę przed zmianą sposobu użytkowania łąk i pastwisk położonych w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka i jego dopływów – korytarzy ekologicznych,
 - c) ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic w ramach terenów składów, magazynów, zabudowy usługowej oznaczonych symbolem S/U,
 - d) uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na działce nr ew. 405 w Turowie zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód;
 - e) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do utrwalenia, przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy;

- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe ze względu na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa (W) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: EF, W, K oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.13.U, A.21.U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

2. Dla realizacji zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na obszarze objętym planem, w tym współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych.

§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów stanowią:

- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie	Nr rejestru
1.	Cmentarzysko kultury łużyckiej	Turów - Zwiechy	późny okres halsz-tacki	170/A

- b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Kaplica p.w. św. Barbary	Turów	1902 r., rozbudowana w 1990 r.
2.	Dom	Turów 6	1937 r.
3.	Dom	Turów 163	Początek XX w.
4.	Dom	Turów 172	1921 r.

- c) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w lit. a, i związanych z nim wszelkich działań obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- d) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w lit. b, ustala się:
 - obowiązuje zachowanie cech historycznych zabytku, tj. np. istotne dla miejscowej tradycji formy architektoniczne, dyspozycja i artykulacja elewacji, w tym także proporcje otworów zewnętrznych i formy zewnętrznej stolarki otworowej, detal, materiały, faktura i wyprawy zewnętrzne i inne,
 - w przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki zabytku obowiązuje prowadzenie działań, w tym w zakresie określenia możliwości i zasad wyłączenia obiektu z tej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem dodatkową ochroną obejmuje się wyróżnione na rysunku planu kapliczki do zachowania;
- 3) na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Numer stanowiska	Datowanie	Opis stanowiska
1.	78-42/38 nr rejestru: 170/A	halsztat CD	cmentarzysko kultury łużyckiej
2.	78-42/39	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		XVI-XVIII w.	osada kultury polskiej
3.	78-42/40	III-V EB	osada kultury łużyckiej
4.	78-42/41	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
5.	78-42/42	ep. kamienia	obozowisko kultury nieokreślonej
		halsztat CD	osada kultury łużyckiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
6.	78-42/43	ep. rzymska	osada kultury przeworskiej
		X-XI w.	osada kultury polskiej
7.	78-43/43	ep. rzymska	ślad osadnictwa kultury przeworskiej
8.	78-43/44	XIV-XV w.	osada kultury polskiej
9.	78-43/45	XII-XIII w.	ślad osadnictwa kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej
10.	78-43/46	III-V EB	osada kultury łużyckiej
		X-XI w.	osada kultury prapolskiej
		XIV-XV w.	osada kultury polskiej

4) dla zabytkowych stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, ustala się:

a) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

b) wyróżnione na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW” obejmujące obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych;

5) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, dla którego wydanie pozwolenia regulują przepisy odrębne;

6) na obszarze objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;

2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią: obwodnica Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45 oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-G 1/2 oraz drogi powiatowe: nr 4507E relacji Wieluń - Parcice oznaczona na rysunku planu symbolami: 2KD-Z 1/2, 3KD-Z1/2 oraz nr 4509E relacji Turów - Skomlin oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD-Z 1/2;

- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - a) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: A.13.U, A.21.U, na których zlokalizowane są usługi publiczne,
 - b) tereny obsługi technicznej: urządzeń gospodarki wodnej (ujęcie wód podziemnych) oznaczony na rysunku planu symbolem A.6.W oraz urządzeń gospodarki ściekowej (przepompownia ścieków) oznaczony na rysunku planu symbolem C.22.K,
 - c) tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne), z wyłączeniem dróg, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 3;
- 5) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 i 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości oraz ustalone przeznaczenie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.6.W, A.13.U, A.21.U, A.29.MW, B.4.S/U, B.7.U, C.22.K, E.14.S/U, C.12.WS odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.27.ZL obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych ustanowioną zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód; granice strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.6.W;
- 5) dla sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu określa się:
 - a) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują wyróżnione na rysunku planu strefy ochronne o szerokościach:
 - 36 m (po 18 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi) dla linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - 15 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi) dla linii średniego napięcia 15 kV,
 - b) w strefach ochronnych, o których mowa w lit. a, obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - c) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. a, nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne,
 - d) dla istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Biadacz - Wieluń wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 4,0 m (oś gazociągu pokrywa się z osią strefy), dla której obowiązują:
 - zakaz sytuowania zabudowy,
 - zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - dla urządzeń i sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w sąsiedztwie ww. gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zachowanie odległości dostosowanych do ich rodzaju i parametrów,

- zakaz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- 6) na rysunku planu określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem EF;
- 7) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) zasady budowy systemu komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) układ drogowy, w tym:
 - drogi zbiorcze (Z) – drogi powiatowe: DP 4507E relacji Wieluń - Parcice oraz DP 4509E relacji Turów - Skomlin, współtworzące podstawowy układ komunikacyjny gminy,
 - drogi lokalne (L) – drogi gminne, współtworzące sieć uzupełniającą,
 - drogi dojazdowe (D), ciągi pieszo-jezdne (Y), ciąg rowerowo-spacerowy (J), dojazdy gospodarcze (Go), zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo-jezdnymi (Y), a także w drugiej kolejności drogami zbiorczymi (Z); wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów z projektowanej drogi głównej (G) – zachodniej obwodnicy Wielunia;
- 4) obsługę pól zapewniają dojazdy gospodarcze (Go);
- 5) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty usługowe, w tym handlowe – 30 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- e) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) składy, magazyny – 20 stanowisk na 100 zatrudnionych,
 - g) farmy fotowoltaiczne – minimum 1 stanowisko na działkę budowlaną,
 - h) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5.

§15. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe poprzez system istniejących wodociągów wiejskich, oparty o zasoby wód podziemnych, w skład którego wchodzi:
 - wodociąg Turów z ujęciem wód podziemnych w Turowie, awaryjnie połączony z wodociągiem komunalnym w Wieluniu,
 - wodociąg Kurów z ujęciem i stacją wodociągową w Kurowie, obsługujący Zwiechy, zlokalizowane w zachodniej części obrębu geodezyjnego Turów,
 - b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
 - c) doprowadzenie wody do terenów przeznaczonych w planie do urbanizacji poprzez rozbudowę sieci wodociągowej; standard wyposażenia zapewniać powinien możliwość zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej całej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i wszelkich form działalności gospodarczej,
 - d) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,

- e) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - f) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych, za wyjątkiem ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków w komunalnym systemie kanalizacji do oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odbiornikami wód będą rzeka Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,

- b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną, zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych i rolniczych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnątrzowych oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne wraz z magazynami energii (bez konieczności przyłączenia do sieci), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia zaopatrzenie w systemie indywidualnym, tj. z butli lub zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców,
 - b) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia, powiązaną poprzez stację redukcyjno-pomiarową I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia; dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,

- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych.

§16. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem:

- 1) na jednostki przestrzenne oznaczone literami od A do F, których granice oznaczono na rysunku planu;
- 2) w ramach każdej jednostki przestrzennej wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadami ustalonymi w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej z podziałem na:
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem **MW**,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem **MN**,

- zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem **RM**,
- b) tereny aktywności gospodarczej z podziałem na:
 - zabudowę usługową oznaczoną symbolem **U**,
 - składy, magazyny, zabudowa usługowa oznaczone symbolem **S/U**,
 - farmę fotowoltaiczną oznaczoną symbolem **EF**,
- c) tereny komunikacji – drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**,
- d) tereny infrastruktury technicznej z podziałem na:
 - urządzenia gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**,
 - urządzenia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**,
- e) tereny zieleni i wód z podziałem na:
 - lasy oznaczone symbolem **ZL**,
 - dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**,
 - wody śródlądowe oznaczone symbolem **WS**,
- f) tereny użytkowane rolniczo z podziałem na:
 - łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**,
 - tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**,
 - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem **Rz**.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. a, b, d, f tiret trzecie wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. e, f z wyłączeniem tiret trzecie ,wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania.

5. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. c formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) garaże i budynki gospodarcze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 5, 6,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit.h,
 - d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),
 - e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
 - f) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - sytuowanych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. h,

- g) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki:
- gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub obiekt gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy, obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- h) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 6,0 m, bez poddasza użytkowego, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40°, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu.

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu): 18,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
 - b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe, dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniem w ust. 2 pkt 5 oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 25% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,35,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni powyżej 1000 m²: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o powierzchni poniżej 1000 m²: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości ustalonej w § 14 pkt 5, 6,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 5,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymagania ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b oraz obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymagania przepisów odrębnych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. i,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, (nie dotyczy istniejących budynków z dachami o innym kącie nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem ustalenia w lit. i, j,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w odcieniach szarości; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),

- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
- g) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m²,
 - sytuowanych w granicy działki zgodnie z ustaleniem w lit. h,
- h) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki:
 - gdy na sąsiedniej działce w tej granicy nie ma budynku o podobnym przeznaczeniu lub istniejący budynek posiada już dobudowę, a lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub obiekt gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy, obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- i) dopuszcza się realizację usług, garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych o maksymalnej wysokości 6,0 m, bez poddasza użytkowego, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40°, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.17.MN**, w granicach którego występuje stanowisko archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C.17.MN**, **C.26.MN**, w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.26.MN** położonego w sąsiedztwie lasu obowiązują wymogi ustalone w § 13 pkt 3,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.26.MN**, **A.27.MN**, **C.24.MN**, **C.28.MN** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.27.MN** dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę zagrodową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) usługi, w tym rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości zgodnej z ustalonymi w §14 pkt 5,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy,

ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymogi przepisów odrębnych,

- c) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem ustaleń w lit. h, i,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°, (nie dotyczy istniejących budynków o innym kącie nachylenia połaci dachowych), z zastrzeżeniem ustaleń w lit. h, i,
- e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze szarym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem jako pokryć dachów płaskich),
- f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać ich podkreślenie,
- g) lokalizacja garaży i budynków gospodarczych jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - wolnostojących,
 - sytuowanych w granicy działki, gdy lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się realizację usług, garaży na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych, bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości 6,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci od 0° do 40° dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - dla budynków gospodarczych, w tym związanych z ogrodnictwem i sadownictwem, budowli rolniczych: maksymalna wysokość: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°, dopuszcza się dachy łukowe,
- i) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM**, **B.5.RM**, **C.16.RM**, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w § 8 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 8 pkt 1 lit. d;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.RM**, **B.5.RM**, w granicach których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;

- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.1.RM, B.5.RM**, w granicach którego wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.3.RM, A.24.RM, B.5.RM, B.13.RM** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi komercyjne lub publiczne, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, zarówno w budynkach, jak i poza nimi;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki,
 - b) w ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
 - c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
 - b) dla budynków usługowych obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
 - dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- c) dla garaży, budynków gospodarczych, budynków stacji transformatorowych obowiązuje:
- maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- d) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz w doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z dróg zbiorczych KD-Z, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tych dróg.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.13.U** ustala się:
 - a) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się,
 - b) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej,
 - f) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.21.U** ustala się:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji tj. np. boisko wielofunkcyjne, plac zabaw itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - b) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się,
 - c) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy, z wyłączeniem zagospodarowania określonego w lit. a,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
 - h) dla części terenu, w ramach której wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.6.U** ustala się:

a) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje: minimalna powierzchnia działki: 1500 m², minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 25,0 m, kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
- warunki ustalone w tiret pierwsze nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;

b) dla działek nr ew. 497/1 i 497/2, 498/4:

- dopuszcza się 30% powierzchni działki budowlanej lub nieruchomości, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,
- dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych,
- obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c,

c) dla działki nr ew. 498/6:

- dopuszcza się 30% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni o wysokich walorach przyrodniczych,
- obowiązuje zagospodarowanie działki, w tym lokalizacja zabudowy, w sposób zapewniający ekspozycję zabytkowej kaplicy zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.7.U,
- zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół pod względem kolorystyki, geometrii dachów,

d) dla działki nr ew. 498/5:

- obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu powiązanego funkcjonalnie z zabytkową kaplicą zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B.7.U,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej lub wymiennie dopuszcza się nawierzchnię parkingu wykonaną z kształtek wypełnionych trawą.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.7.U** zastępuje się ustalenia zawarte w ust. 1 poniższymi ustaleniami:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sakralne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie zabytkowej kaplicy pod wezwaniem św. Barbary wraz z towarzyszącą zielenią, z dopuszczeniem niezbędnego remontu obiektu,
 - b) dopuszcza się 35% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,25,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15;
 - h) warunki dla istniejącej zabudowy – dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, wymienionego w § 8 pkt 1 lit. b obowiązują wymogi ustalone w § 8 pkt 1 lit. d.

§21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **S/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) składy, magazyny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi komercyjne lub publiczne, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,25,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

- e) wzdłuż granic terenów wspólnych z terenami zabudowy zagrodowej oznaczonymi na rysunku planu symbolem RM oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi na rysunku planu symbolem MN obowiązuje realizacja żywopłotu lub szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 5,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15.
 - i) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej),
 - b) dla zabudowy składów, magazynów, usług, w tym obiektów administracyjnych i socjalnych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,
 - e) dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów oraz okładzin elewacyjnych typu siding,

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.4.S/U** ustala się:
 - a) dla fragmentu terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4,
 - b) dla wyznaczonej w granicach terenu strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E.14.S/U** dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9.

§22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) farma fotowoltaiczna – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inne niż wymienione w lit. d, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) uprawy rolne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): 50,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub będzie taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
 - b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a działek wydzielonych pod projektowane stacje transformatorowe oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 90% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - g) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, obowiązują wymogi ustalone w § 14 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej),
- b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyreflekcyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - ogniwa fotowoltaiczne, zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej: 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D.18.EF, F.2.EF**, w granicach których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D.18.EF, F.2.EF, F.3.EF**, w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.16.EF, C.13.EF, D.18.EF, F.1.EF, F.2.EF, F.3.EF** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c,

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki wodnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie terenu, którego granice pokrywają się ze strefą ochrony bezpośredniej dla ujęcia wód podziemnych, zgodnie z wymogami ustalonymi w pozwoleniu wodnoprawnym,
 - b) zachowuje się istniejące ujęcie wód podziemnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy zgodnie z wymogami w udzielonym pozwoleniu wodnoprawnym,
 - c) dopuszcza się 10% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,10,
 - g) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,

- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - i) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu,
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany, w zależności od potrzeb,
 - c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) urządzenia gospodarki ściekowej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) zachowuje się istniejącą przepompownię ścieków z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, wymiany, w zależności od potrzeb,
 - b) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
 - f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu,
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany w zależności od potrzeb,
 - c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°.

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

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów uwzględniający potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
 - b) we wskazanej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 lub poprzez tereny sąsiednie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.27.ZL**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentu terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 2) dla wyznaczonej w granicach terenu strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5.

§26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §14 lub poprzez tereny sąsiednie.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody śródlądowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, spełniający rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy łąkowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) uprawy polowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni, tj. łąk z luźnymi grupami zadrzewień poprzez systematyczne zabiegi pielęgnacyjne,
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin rzeki Kanał Kopydlów-Krzyworzeka i jej dopływów, za wyjątkiem zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 lit. c,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
 - d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14 lub poprzez tereny sąsiednie.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **C.1.RŁ** i **D.1.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.12.RŁ**, **C.1.RŁ**, **D.1.RŁ**, **D.7.RŁ**, **D.12.RŁ**, **D.13.RŁ**, **E.3.RŁ** i **F.5.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.3.RŁ**, **E.6.RŁ** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. d;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.10.RŁ**, **B.12.RŁ**, **B.15.RŁ**, **C.1.RŁ**, **C.3.RŁ**, **C.14.RŁ**, **C.19.RŁ**, **E.21.RŁ**, **F.5.RŁ**, **F.6.RŁ**, **F.7.RŁ**, **F.9.RŁ** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 lit. c, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
 - b) w wyznaczonych na rysunku planu strefach den dolinnych – lokalnych korytarzach ekologicznych wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną dolin dopływów rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnych o ochronie gruntów rolnych,
 - d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.20.R**, na którym znajduje się cmentarzysko – obiekt wpisany do rejestru zabytków, wymieniony w § 8 pkt 1 lit. a, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 1 lit. c;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.14.R**, **C.2.R**, **C.20.R**, **E.17.R**, **F.4.R** w granicach, których występują stanowiska archeologiczne, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 4;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.14.R**, **C.2.R**, **C.20.R**, **E.17.R**, **F.4.R** w granicach których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.2.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.1.R**, **B.8.R**, **B.11.R**, **B.14.R**, **C.2.R**, **C.8.R**, **C.9.R**, **C.10.R**, **C.11.R**, **D.15.R**, **E.7.R**, **E.8.R**, **F.4.R**, **F.10.R** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c,

- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **E.1.R, E.7.R, E.8.R, E.13.R, E.17.R, E.19.R**, obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od gazociągu wysokiego ciśnienia i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. d;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.11.R, C.2.R, C.4.R, C.5.R, C.18.R, F.4.R** w celu kształtowania procesów wentylacyjnych wskazane jest obsadzanie wyższych partii dolinnych pasami roślinności wysokiej z obowiązkiem uwzględnienia wyznaczonych stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, ogrodniczą, sadowniczą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - g) dla terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązują wymogi ustalone w § 15 ust. 1 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy, której lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,

b) dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°, dopuszcza się dachy łukowe.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.20.Rz** w granicach, których wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A.2.Rz**, **A.5.Rz** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi ustalone w § 13 pkt 5 lit. b, c.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§31. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-G** – droga główna;
- 2) **KD-Z** – drogi zbiorcze;
- 3) **KD-L** – drogi lokalne;
- 4) **KD-D** – drogi dojazdowe;
- 5) **KD-Go** – dojazdy gospodarcze;
- 6) **KD-Y** – ciągi pieszo-jezdne;
- 7) **KD-J** – ciąg rowerowo-spacerowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów publicznych ustala się:

- 1) dla drogi głównej **KD-G** ustala się: projektowana zachodnia obwodnica Wielunia w ciągu drogi krajowej nr 45 oznaczona na rysunku planu symbolem – **1KD-G 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) dla dróg zbiorczych **KD-Z** ustala się:
 - a) droga powiatowa DP 4507E: fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Z 1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14,3 m do 14,5 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

- b) droga powiatowa DP 4507E: fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-Z 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,6 m do 35,7 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - obowiązuje ochrona i kształtowanie istniejącej zieleni wysokiej zlokalizowanej na przedpolu zabytkowej kaplicy pod wezwaniem św. Barbary w sposób podkreślający i chroniący wgląd od strony wschodniej na zabytek,
 - obowiązuje zachowanie przydrożnej kapliczki oznaczonej na rysunku planu oraz zagospodarowanie jej otoczenia w formie zieleni kształtowanej w sposób podkreślający i chroniący wgląd od strony zachodniej na obiekt,
- c) droga powiatowa DP 4509E oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-Z 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,1 m do 22,1 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - obowiązuje zachowanie przydrożnej kapliczki oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dla dróg lokalnych **KD-L** ustala się:
- a) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-L 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 15,8 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) droga (przedłużenie ul. Powstańców): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **6KD-L 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13,3 m do 13,5 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) droga (przedłużenie ul. Powstańców): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD-L 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,0 m do 22,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- d) droga (przedłużenie ul. Kijak): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **8KD-L 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 0 m do 12,4 m w granicach obszaru objętego planem,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- e) droga (przedłużenie ul. Kijak): fragment oznaczony na rysunku planu symbolem **9KD-L 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,0 m do 13,2 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) dla dróg dojazdowych **KD-D** ustala się:
- a) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **10KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **11KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) drogi oznaczona na rysunku planu symbolem **12KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,7 m do 9,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- d) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: **13KD-D 1/2, 14KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- e) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **15KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,0 m do 9,6 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- f) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **16KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,3 m do 8,6 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **17KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - zakończenie placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- h) droga oznaczona na rysunku planu symbolem **18KD-D 1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 5) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Y** oraz dojazdów gospodarczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Go** obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ciągu rowerowo-spacerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-J**, obowiązuje:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie w formie ścieżki rowerowej oraz trasy spacerowej trasowanych śladem wieluńskiej kolejki wąskotorowej, stanowiącej fragment połączenia prowadzącego z Parku Miejskiego w Wieluniu w kierunku gminy Mokrsko.

4. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenów dróg publicznych:
 - a) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych tereny zabudowane,
 - c) dopuszcza się lokalizację zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności,
 - d) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym przystanków komunikacji publicznej, parkingów i sygnalizacji drogowej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
 - f) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg, w granicach których na rysunku planu wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi określone w § 8 pkt 5.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§32. Określa się **stawkę procentową** wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – 10%,
 - b) RM – 5%,
 - c) B.6.U – 20%,
 - d) S – 20%,
 - e) EF – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie określa się stawki procentowej.

§33. Tracą moc ustalenia zawarte w:

- 1) uchwale Nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów;
- 2) uchwale Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy

Wieluń obejmujących obręb: Turów i Widoradz – w zakresie terenów położonych w granicach obrębu geodezyjnego Turów.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu