UCHWAŁA NR XLV/393/10
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 11 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Majków Duży - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r.: Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124), Rada Gminy Wola Krzysztoporska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Majków Duży– wschód w Gminie Wola Krzysztoporska.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Majków Duży – wschód w Gminie Wola Krzysztoporska, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w Uchwale Nr XXV/229/2008 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 18 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Majków Duży w Gminie Wola Krzysztoporska.

2. Granice obszaru Planu stanowią:

1)od północy – linia przebiegająca w odległości 70 m od południowej granicy działki nr ewd. 197-droga;

2)od zachodu – zachodnie granice działek nr ewid. 337- droga i nr ewid. 247–droga;

3)od wschodu – wschodnie granice działek nr ewid. 284, 281, 355;

4)od południa – linia przebiegająca przez północną granicę działki nr ewid. 362/2 –droga, linia przebiegająca w odległości 320 m od północnej granicy działki nr ewid. 362/2 - droga oraz południowa granica rzeki Strawy.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1)załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1 : 1000;

2)załącznik nr 2 - roztrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;

3)załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1)Planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;

2)przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3)przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające przeznaczenie podstawowe;

4)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części

obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszone nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 dla pozostałych elementów;

5)nieruchomości – należy przez to rozumieć działki lub fragmenty działek położone w granicach obszaru Planu tworzące jeden teren inwestycyjny;

6)przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;

7)uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne;

8)emisji - należy przez to rozumieć wprowadzanie do środowiska wytworów działalności człowieka (np. cząstek substancji, drgań, hałasu, odorów);

9)infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;

10)uzbrojeniu technicznym lokalizowanym pod ziemią – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi części instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni, w tym także słupy oświetleniowe;

11)wprowadzaniu innego przeznaczenia – należy przez to rozumieć użytkowanie odmienne od przeznaczenia opisanego w Planie jako podstawowe lub dopuszczalne oraz różne od istniejących form wykorzystania terenu, co oznacza że np. rolnicze wykorzystywanie terenu w formie istniejącej w dniu uchwalenia Planu nie jest traktowane jako „wprowadzanie innego przeznaczenia" i może być kontynuowane do czasu realizacji ustaleń Planu.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Plan wyznacza tereny o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym:

1)1P – tereny produkcji,

2)1U, 2U – tereny usług,

3)1IT, 2IT – tereny obsługi infrastruktury technicznej,

4)1KS, 2KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;

5)tereny dróg:

a) 1KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,

b) 1KDL, 2KDL – drogi klasy lokalnej,

c) 1KDD, 2KDD, 3KDD – drogi klasy dojazdowej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu wprowadzone w granicach obszaru Planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1)granice obszaru Planu;

2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3)symbole określające przeznaczenie terenu;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy;

5)wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu;

6)archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej „W".

2. Oznaczone na rysunku Planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych i rurociągu przesyłowego produktów naftowych obowiązują w zakresie podanych wartości liczbowych określających ich szerokości. Lokalizacja sieci będąca odniesieniem do wyznaczenia stref - na podstawie aktualnych map do celów projektowych.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 6. Ustala się zasady kształtowania terenów dróg:

1)powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem drogi 1KDGP (w obszarze Planu fragment skrzyżowania) i 1KDL (istniejąca droga kategorii gminnej);

2)wyznaczone w Planie drogi 1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD są celami publicznymi;

3)szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem Planu;

4)dla drogi 1KDGP ustala się – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

5)dla dróg KDL ustala się – drogi klasy lokalnej:

a) dla drogi 1KDL:

- powyżej skrzyżowania z drogą 2KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 12m liczone po 6 m od osi, z czego w obszarze Planu szerokość 10m,
- na odcinku drogi pomiędzy 2KDL i 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 15m, z czego w obszarze Planu szerokość 13m,

b) dla drogi 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających 15m,

c) przekroje jednojezdniowe,

d) minimalna szerokość jezdni 5m;

6)dla dróg klasy dojazdowej o symbolach 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

a) przekroje jednojezdniowe,

b) minimalna szerokość jezdni równa 4,5m;

7)w pasach dróg zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:

a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,

b) sieci podziemnych uzbrojenia technicznego,

c) elementów informacji wizualnej np. słupków kierunkowych;

8)nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie obowiązkowego stosowania obniżeń chodników do poziomów jezdni w obszarach przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;

9)w obszarze co najmniej jednej drogi ustala się stosowanie ujednoliconych w formie urządzeń ulicznych takich jak: kosze na śmieci, latarnie, słupki drogowe;

10)wskazuje się teren stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej „W" o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu;

11)dla archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „W" ustala się:

a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,

b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,

c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;

12)zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

13)w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;

14)dla terenów dróg ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

§ 7. Ogólne zasady kształtowania sieci uzbrojenia technicznego:

1)ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową;

2)powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;

3)nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg;

4)w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych realizacji uzbrojenia technicznego zgodnie z pkt. 3, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg lub maksymalnie zbliżone do innych granic działek lub też w inny sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;

5)ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego na całym obszarze Planu, zgodnie z wymogami technicznymi;

6)obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;

7)dla wszystkich przewodowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;

8)dopuszcza się napowietrzne prowadzenie i utrzymanie sieci elektroenergetycznych 110 kV i wyższych napięć, w tym rozbudowę, przebudowę, remont istniejącej sieci elektroenergetycznej 220kV;

9)obowiązują ustalenia § 6, pkt.11 -12.

§ 8. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowych:

1)nakazuje się realizację zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo – gospodarczych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy ujęć wody podziemnej do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;

2)dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi a także niezawodności technicznej i monitoringu;

3)ustala się budowę sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z dopuszczeniem odstępstw uwarunkowanych względami technicznymi;

4)ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. przez budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;

5)ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 9. Dla kształtowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ustala się realizację w układzie sieci rozdzielczych.

§ 10. Ustalenia w zakresie sieci elektroenergetycznych:

1)wskazuje się teren dla lokalizacji stacji transformatorowych w terenach 1IT, 2IT;

2)dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach, poza pasami dróg, na działkach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych;

3)dla napowietrznej sieci elektroenergetycznej 220 kV ustala się możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy z zastosowaniem rozwiązań technicznych minimalizujących generowanie uciążliwości;

4)dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii w terenie 1P stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

§ 11. W zakresie zapewnienia dostępu do sieci telekomunikacji: w terenie 1P dopuszcza się lokalizację stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

§ 12. 1. Dla terenu 1P ustala się przeznaczenie - tereny produkcji, a w tym:

1)przeznaczenie podstawowe – produkcja, przemysł, logistyka, spedycja, składy, obsługa transportu;

2)przeznaczenie dopuszczalne – usługi, infrastruktura techniczna;

3)zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1)w zakresie obsługi transportu dopuszcza się stacje obsługi środków transportu, stacje paliw, parkingi dla samochodów ciężarowych;

2)w zakresie usług:

a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m^2 ,

b) zakazuje się wprowadzania usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, sportem, rekreacją, kulturą, związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i placówek karnych lub opiekuńczo-wychowawczych;

c) zakazy lit. b nie dotyczą funkcji realizowanych w postaci pomieszczeń w ramach wiodącej funkcji terenu np. sale rekreacyjne, biblioteczne dla pracowników, przyzakładowe przychodnie i gabinety lekarskie;

3)wyklucza się funkcje w zakresie gospodarki odpadami;

4)w zakresie infrastruktury dopuszcza się budowę stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych oraz instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii pod warunkiem utrzymania uciążliwości w strefach niedostępnych dla ludzi;

5)dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek bez konieczności ich scalania.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50%;

3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości objętej zagospodarowaniem do 1,5;

4)udział powierzchni biologicznie czynnej dla nieruchomości minimum 30%;

5)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 220kV:

a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa szerokości 70m, (po 35m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),

b) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci inwestycji lokalizowanych w strefie bezpieczeństwa,

c) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie bezpieczeństwa oraz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 50,0m od osi linii;

6)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącym rurociągiem przesyłowym produktów naftowych:

a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od rurociągu szerokości 30m, (po 15m w poziomie, licząc od osi),

b) wewnątrz strefy bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji zabudowy, składowania, sadzenia drzew,

c) dopuszcza się jedynie przeprowadzanie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych,

d) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą rurociągu;

7)ograniczenia zawarte w pkt. 5 i 6 przestają obowiązywać po likwidacji danej sieci lub jej trwałym wyłączeniu z eksploatacji;

8)zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

9)w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

1)maksymalna wysokość budynku - 18m,

2)wysokość obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych do 30m;

3)dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,

4)dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych i połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych);

5)w budynkach użyteczności publicznej (podpiwniczeniach lub odpowiednich pomieszczeniach parterów) obowiązuje realizacja pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zgruzowanie, z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2)nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości z zastosowaniem wszelkich środków technicznych, technologicznych, zieleni, w tym kurtyn antyodorowych, filtrów, ekranów akustycznych itp.;

3)wyklucza się instalacje nie gwarantujące dotrzymania dopuszczalnych emisji substancji;

4)zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku,

5)zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych nie dających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;

6)w paśmie szerokości 50m od strony terenów 1U i 2U zakazuje się lokalizacji obiektów generujących uciążliwości, także miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, miejsc rozładunku;

7)wyklucza się bezpośredni i pośredni zrzut do wód gruntowych wszelkich substancji toksycznych, które mogą wywrzeć szkodliwy wpływ na wodę gruntową lub które mogą utrzymywać się w środowisku i ulegać bioakumulacji;

8)dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;

9)w zakresie gospodarki odpadami ustala się poddawanie ich procesom odzysku lub usuwanie bez zagrożenia dla zdrowia ludzkiego oraz bez stosowania procesów lub metod, które mogą być szkodliwe dla środowiska, a szczególnie, aby nie powodować:

a) zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin i zwierząt,

b) uciążliwości powodowanych przez hałas lub odory,

c) szkodliwego oddziaływania na tereny upraw rolnych lub miejsca istniejącego bądź potencjalnego zamieszkania;

10)w zakresie gospodarowania wodami publicznymi płynącymi:

a) obowiązuje utrzymanie drożności koryta rzeki Strawy, z dopuszczeniem przebudowy koryta, zmiany przebiegu;

b) dopuszcza się tworzenie wszelkich systemów retencji wód, budowę zbiorników retencyjnych oraz innych elementów, których celem jest ograniczanie ryzyka wystąpienia powodzi i jej skutków;

c) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych, kładek, mostów, przepustów i sieci uzbrojenia technicznego w sposób nie utrudniający przepływu wody lub spływu lodów, nie naruszający elementów obudowy koryta oraz nie uszkadzający wylotów kanalizacji deszczowej – na warunkach właściwego administratora cieku wodnego;

d) dla wszystkich nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych publicznych obowiązku pozostawienia pasów dostępu do wód - zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1)wskazuje się teren stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej „W" o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu;

2)dla archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „W" ustala się:

a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,

b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,

c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;

3)nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach nieruchomości;

4)w zakresie ogrodzeń wyklucza się prefabrykaty betonowe i ogrodzenia pełne;

5)dopuszcza się ogrodzenia pełne tylko w przypadkach uwarunkowanych technologicznie, także w przypadku wykorzystania jako ekranów;

6)wyklucza się reklamy o powierzchni ponad $50m^2$;

7)wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2)dla wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:

a) kształtowanie dróg wewnętrznych o parametrach technicznych odpowiadających drogom publicznym klasy dojazdowej,

b) obsługa nieruchomości zjazdami o parametrach zjazdów publicznych,

c) dla ciągów pieszych stosowanie nawierzchni niepylących,

d) dla terenów przeznaczonych dla ruchu pojazdów stosowanie nawierzchni utwardzonych;

3)ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;

4)ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:

a) dla produkcji, przemysłu, logistyki, spedycji, składów, obsługi transportu – jedno stanowisko na 2 zatrudnionych,

b) dla usług – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej budynku głównego.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

1)nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;

2)dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej:

3)zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody podziemnej;

4)dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi a także niezawodności technicznej i monitoringu;

5)w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;

c) dla ścieków z linii technologicznych nakazuje się zastosowanie koniecznych urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;

6)w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,

b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;

7)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

8)w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:

a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,

b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,

c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;

9)w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

a) usuwanie lub odzysk,

b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

10)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:

- zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,

- dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę stacji z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- ustala się konieczność zapewnienia dostępu do dróg publicznych,

b) dopuszcza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii stanowiących co najwyżej przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że emisje pozostaną poza strefami przebywania ludzi.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych;

2)dla wydzielanych dróg wewnętrznych obowiązuje zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej;

3)kształtowanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10m;

4)dla wydzielanych działek ustala się:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 5000m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 50m,

c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących;

5)przepisy nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki sąsiedniej.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

§ 13. 1. Dla terenów 1U, 2U ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

1)przeznaczenie podstawowe: usługi, rzemiosło, obsługa rolnictwa;

2)przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

3)zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt.1 i 2 także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1)w zakresie usług i rzemiosła:

a) dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 400m^2 ,

b) dopuszcza się usługi związane z obsługą samochodów osobowych, a tym warsztaty o maksimum 4 stanowiskach warsztatowych, myjnie dla samochodów osobowych,

c) wyklucza się stacje paliw, także tankowania gazem;

2)w zakresie obsługi rolnictwa dopuszcza się zabudowę budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej z wykluczeniem budynków mieszkalnych;

3)w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się do 2 miejsc postojowych na samochody ciężarowe jako towarzyszących zainwestowaniu usługowemu,

b) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych za wyjątkiem miejsc postojowych wymaganych dla prowadzonej działalności gospodarczej;

c) zakazuje się lokalizacji parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;

4)zakazuje się wprowadzania usług związanych z ochroną zdrowia, oświatą, kulturą, związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i placówek karnych lub opiekuńczo-wychowawczych.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50%;

3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,0;

4)ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 30%;

5)dopuszcza się wspólne zagospodarowanie sąsiednich działek powiązanych ze sobą funkcjonalnie, bez konieczności ich scalania;

6)zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

7)w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;

8)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącą napowietrzną siecią elektroenergetyczną 220kV:

a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa szerokości 70m, (po 35m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii),

b) obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci inwestycji lokalizowanych w strefie bezpieczeństwa,

c) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie bezpieczeństwa oraz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 50,0m od osi linii;

9)obowiązują ograniczenia inwestycyjne spowodowane istniejącym rurociągiem przesyłowym produktów naftowych:

a) ustala się maksymalną strefę bezpieczeństwa od rurociągu szerokości 30m, (po 15m w poziomie, licząc od osi),

b) wewnątrz strefy bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji zabudowy, składowania, sadzenia drzew,

c) dopuszcza się jedynie przeprowadzanie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych,

d) inwestycje budowlane lokalizowane w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą rurociągu;

10)ograniczenia zawarte w pkt. 8 i 9 przestają obowiązywać po likwidacji danej sieci lub jej trwałym wyłączeniu z eksploatacji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

1)ustala się maksymalną wysokość budynku - 12m,

2)dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych maksymalna wysokość do 20m;

3)ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:

a) dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,

b) dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych o połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylenie do 100% i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego;

2)możliwość realizacji przeznaczenia o uciążliwości ograniczonej do nieruchomości;

3)zakazuje się lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;

4)zakazuje się lokalizowania inwestycji o ponadnormatywnych emisjach zorganizowanych nie dających się zneutralizować w obszarze nieruchomości;

5)dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;

6)tereny 1U i 2U kwalifikuje się pod względem akustycznym jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1)w terenie 1U wskazuje się teren stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej „W" o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu, dla której ustala się:

a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,

b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,

c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;

2)nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach nieruchomości;

3)w zakresie ogrodzeń wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych,

4)dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniżej położonej linii okapu dachu;

5)wyklucza się reklamy o powierzchni powyżej $6m^2$.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

2)ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;

3)ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:

a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte $50m^2$ powierzchni użytkowej budynku głównego,

b) jedno stanowisko na samochód ciężarowy na każde rozpoczęte $400m^2$ powierzchni użytkowej budynku głównego.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

1)nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;

2)dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej:

3)zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych;

4)w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;

c) dla ścieków z linii technologicznych nakazuje się zastosowanie koniecznych urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;

5)w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,

b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;

6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz dopuszcza się korzystanie z indywidualnych naziemnych zbiorników gazu płynnego;

7)w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:

a) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii o wysokiej emisji popiołów; zakaz ten nie dotyczy paliw niskoemisyjnych, np. ekogroszku,

b) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,

c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;

8)w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

a) usuwanie odpadów,

b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

9)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaleca się realizację stacji transformatorowych jako wbudowanych w inne budynki,

b) dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)przepisy dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich;

2)dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z przyległych dróg;

3)dla wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię 1500m^2 , minimalną szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 30m;

4)granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub do osi dróg KDD obsługujących wydzielane działki.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 15%.

§ 14. 1. Dla terenów 1IT, 2IT ustala się przeznaczenie – tereny obsługi infrastruktury technicznej.

2. Zasady realizacji przeznaczenia, zasady zagospodarowania terenu:

1)możliwość lokalizacji elementów uzbrojenia technicznego, także w postaci budynków, kontenerów technicznych;

2)nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu;

3)wykluczenie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

4)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 80%;

5)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,8;

6)udział powierzchni biologicznie czynnej dla nieruchomości minimum 5%;

7)zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

8)w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

3. Zasady realizacji nowej zabudowy:

1)ustala się maksymalną wysokość budynków, kontenerów technicznych - 7m,

2)dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,

3)główne osie budynków lub główne kalenice prostopadłe lub równoległe do granic terenu.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną przyległych dróg.

5. Terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną.

6. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)ustala się możliwość wydzielenia działek o minimalnej powierzchni 50m^2 i szerokości frontu 5m;

2)boczne granice wydzielanych działek prostopadłe do osi pasów drogowych.

7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 1%.

§ 15. 1. Dla terenów 1KS i 2KS ustala się przeznaczenie – tereny obsługi komunikacji samochodowej, a w tym:

1)przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej;

2)przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1)w zakresie obsługi komunikacji samochodowej:

a) możliwość lokalizacji powierzchniowych elementów obsługi ruchu drogowego np. dróg, zatok przystankowych, parkingów;

b) możliwość lokalizacji stacji paliw, obiektów przystankowych;

2)w zakresie infrastruktury technicznej możliwość lokalizacji uzbrojenia technicznego, także naziemnych urządzeń technicznych w postaci budynków, kontenerów technicznych;

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1)lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;

2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 20%;

3)wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,2;

4)udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 20%;

5)wskazuje się teren stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej „W" o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu, dla której ustala się:

a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,

b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,

c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;

6)zabrania się niszczenia i uszkadzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

7)w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wymagane jest zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

4. Zasady realizacji zabudowy:

1)ustala się maksymalną wysokość budynków, która dotyczy też np. obiektów kontenerowych, wiat przystankowych - 8 m;

2)dachy dowolnie kształtowane.

5. Obsługa komunikacyjna:

1)dla terenu 1KS z drogi 2KDL;

2)dla terenu 2KS z drogi 1KDD.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

2)nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach danej nieruchomości z zastosowaniem wszelkich środków technicznych, technologicznych, zieleni, w tym kurtyn antyodorowych, filtrów, ekranów akustycznych itp.;

3)dla terenów narażonych na zanieczyszczenie i wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów) wymagane stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;

4)terenów 1KS i 2KS nie obejmuje się ochroną akustyczną.

7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1)wskazuje się teren stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej „W" o zasięgu przedstawionym na rysunku Planu;

2)dla archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „W" ustala się:

a) obowiązek zawiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie oraz uzgodnienie inwestycji i zakresu wyprzedzających badań ratowniczych,

b) dokonanie zawiadomienia i uzyskanie uzgodnienia winno być dokonane przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (lub innej prawnej formy uprawniającej do rozpoczęcia robót budowlanych), przed przystąpieniem do wszelkiego typu prac ziemnych,

c) w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków – w szczególności wymagane zaprzestanie robót, zabezpieczenie znaleziska oraz zawiadomienie właściwego konserwatora zabytków lub wójta gminy;

3)nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach nieruchomości;

4)w zakresie ogrodzeń wyklucza się prefabrykaty betonowe i ogrodzenia pełne;

5)wyklucza się reklamy o powierzchni ponad $30m^2$;

6)wyklucza się reklamy na ogrodzeniach.

8. Zasady uzbrojenia technicznego:

1)nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;

2)dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej:

3)zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo – bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej;

4)w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia;

c) dla ścieków z linii technologicznych nakazuje się zastosowanie koniecznych urządzeń do ich podczyszczania lub oczyszczania, zapewniających zachowanie dopuszczalnych stężeń substancji;

5)w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z powierzchni zanieczyszczonych takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,

b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;

6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz wyklucza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

7)w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych ustala się:

a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,

b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii,

c) zaleca się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła: układów solarnych na energię słoneczną oraz pomp ciepła z wymiennikami gruntowymi;

8)w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje:

a) usuwanie odpadów,

b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,

c) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego na terenie gminy systemu utrzymania porządku i czystości;

9)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo – rozdzielczych:

- zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,
- dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych,

b) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.

9. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg 2KDL lub 1KDD;

2)dla wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię 2000m^2 , minimalną szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi obsługującej działkę - 40m;

3)granice wydzielanych działek prostopadłe do osi dróg obsługujących wydzielane działki lub zachowujące obecne kierunki granic;

4)przepisy dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich.

10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu w wysokości 20%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wola Krzysztoporska.

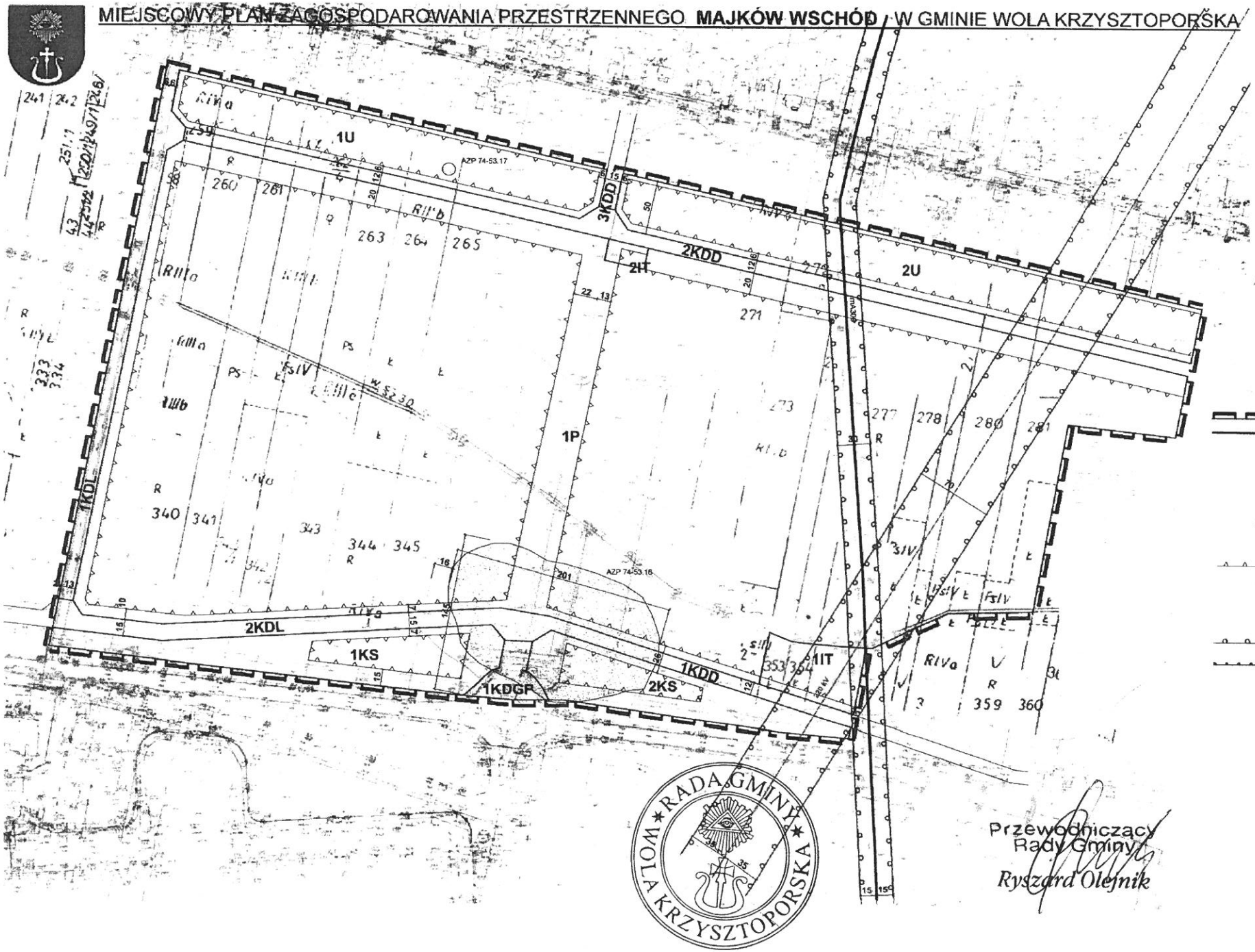
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

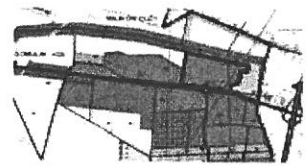
RADA GMINY ★ WOLA KRZYSZTOPORSKA ★

Przewodniczący Rady Gminy
Wola Krzysztoporska
Ryszard Olejnik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/393/10
Rady Gminy Wola Krzysztoporska
z dnia 11 czerwca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAJKÓW WSCHÓD** / W GMINIE WOLA KRZYSZTOPORSKA





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

- P - TERENY PRODUKCJI
- U - TERENY USŁUG
- IT - TERENY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KDGP - DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL - DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDD - DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 20,0 WARTOŚCI LICZBOWE PODANE W METRACH PRECYZUJĄCE USTALENIA PLANU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STREFY BEZPIECZEŃSTWA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD RUROCIĄGU PRZESYŁOWEGO PRODUKTÓW NAFTOWYCH

UWAGA:
- OZNACZENIA WPROWADZONE POZA OBSZAREM PLANU MIEJSCOWEGO MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV/393/10
RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA
z dnia 11 października 2010

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym MAJKÓW DUŻY - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska

Skala 1 : 1 000

RADA GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

Przewodniczący
Rady Gminy
Ryszard Olejnik

IMPET

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XLV/393/10 RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 11 czerwca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majków Duży - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska

Na podstawie art. 17 pkt. 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majków Duży - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska.

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majków Duży - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska wpłynęła jedna uwaga według przepisów, o których mowa w art. 17 pkt. 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39 ust. 1 pkt. 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uwaga ta została oceniona przez Wójta Gminy jako uwzględniona przez zapisy projektu planu miejscowego.

§ 2. Brak uwag nieuwzględnionych oznacza, że nie załącza się listy tych uwag oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

RADA GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

Przewodniczący Rady Gminy
Ryszard Olejnik

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XLV/393/10

RADY GMINY WOLA KRZYSZTOPORSKA

z dnia 11 czerwca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Majków Duży - wschód w Gminie Wola Krzysztoporska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r.: Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r.: Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r.: Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Wola Krzysztoporska rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz.146) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1)z budżetu gminy;

2)ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;

3)współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

4)z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

5)dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

6)innych środków zewnętrznych;

7)poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

RADA GMINY ★ WOLA KRZYSZTOPORSKA ★

Przewodniczący
Rady Gminy
Ryszard Olejnik