**UCHWAŁA NR XI/84/2025**
**RADY GMINY ŁYSZKOWICE**

z dnia 29 stycznia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LIX/287/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, Rada Gminy Łyszkowice uchwala, co następuje.

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin - uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyszkowice, przyjętego uchwałą Nr XXVII/149/2013 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice.

**§ 3.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice dla fragmentów obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunki miejscowego planu nr 1 do 7, będące załącznikami nr 1 do 7, do uchwały;

2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łyszkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 8 do uchwały;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 9 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunkach miejscowego planu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) teren określony na rysunku planu:

a) numerem obrębu ewidencyjnego,

b) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,

c) symbolem literowym określającym klasę przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;

6) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz granic obszaru strefy kontrolowanej ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia w metrach;

7) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

8) granice obszaru strefy kontrolowanej ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia DN200;

9) granice obszaru występowania stanowiska archeologicznego;

10) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

11) granica terenu Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK;

12) granica strefy oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów o symbolu 6.1RNR, 14.1MN-RZM, 14.1RNR, 14.2RNR, 20.1RZP.

7. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 6, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego miejscowego planu.

8. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) granic i sposobów zagospodarowania:

- terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,

- terenów górniczych,

- obszarów osuwania się mas ziemnych,

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

9. Tereny, obszary i obiekty wymienione w ust. 8 nie występują na obszarach objętych planem.

**§ 4.** 1. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;

3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów,

wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, dopuszczone do realizacji na zasadach i warunkach zagospodarowania terenu ustalonych w planie, które wykraczają poza zakres działań określonych jako przeznaczenie terenu;

5) **dopuszczeniu** - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

6) **zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych w poszczególnych terenach** - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;

8) **stanie istniejącym** - zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

9) **froncie działki** - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **MN-RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej,

- lub budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały);

2) **teren usług**, oznaczonym symbolem **U,** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

3) **teren autostrady**, oznaczony symbolem **"KDA",** należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania drogi w istniejącym pasie drogowym, określonym liniami rozgraniczającymi z drogami serwisowymi, wiaduktami, przejściami dla zwierząt, miejscami obsługi podróżnych i innymi niezbędnymi obiektami i urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem drogi;

4) **teren drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **KDL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

5) **teren pompowni ścieków**, oznaczony symbolem **IKP** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych pompowni ścieków z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej;

6) **teren gruntów ornych oraz upraw**, oznaczony symbolem **RNR** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, stawami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

7) **teren łąk i pastwisk**, oznaczony symbolem **RNL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, i stawami;

8) **teren zabudowy zagrodowej** oznaczony symbolem **RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej;

9) **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony symbolem **RZP** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchnią biologicznie czynną, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie, w skład którego wchodzą budynki, urządzenia i obiekty służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu, magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa, z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego;

## Rozdział 2.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

**§ 5.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:

   a) zwymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,

   b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;

3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;

4) linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego zwymiarowaniem lub punktami identyfikacyjnymi;

5) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu jednym punktem identyfikacyjnym jest linią równoległą do linii rozgraniczającej przylegającej drogi,

6) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu dwoma punktami identyfikacyjnym jest linią prostą przechodzącą przez te punkty;

7) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;

8) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,

b) w osiach istniejących sieci,

c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

9) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;

10) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków, zwróconych do granicy ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

11) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych o mocy powyżej 20 kW) o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, na warunkach przepisów odrębnych;

12) odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,

13) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 6.** 1. **W obszarze planu – obręb Kuczków**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **6.1MN-RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, usług rzemieślniczych;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$,
- fragment terenu, położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, objęty jest Inwestycją Towarzyszącą dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren znajduje się w strefie oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 0,35,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **6.1RNR:**

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 200 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),

- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- fragment terenu znajduje się w strefie oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- w pasie terenu o szerokości 6 m, licząc od granic terenu o symbolu 6.1MN-RZM, obowiązuje zagospodarowanie zielenią izolacyjną,
- w budynkach przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt obowiązuje nakaz realizacji systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- fragment terenu zlokalizowany jest na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 61-56/10,
- na obszarze lokalizacji stanowiska 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,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 6.1MN-RZM,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **6.1RNL:**

1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;

2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

d) fragment terenu znajduje się w strefie oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,

e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7. W obszarze planu – obręb Seligów**, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **12.1MN-RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady zabudowy dla budynków innych niż wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków maksymalnie do 12 m,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 0,35,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze planu ochronie podlegają obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: dom nr 41, obora w zagrodzie nr 41 i stodoła w zagrodzie nr 41,
- obowiązuje zachowanie: gabarytów i formy architektonicznej budynków, detali, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, bram wjazdowych oraz wymiarów zewnętrznych ścian,
- wysokość budynków oraz nachylenie połaci dachowych wg stanu istniejącego,
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków,

e) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej,

g) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 $m^2$ i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m lub dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j",

l) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

**§ 8.** 1. **W obszarze planu – obręb Stachlew**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **14.1MN-RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 0,35,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 $m^2$ i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m lub dojazdu minimum 5 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i";

k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem **14.1RNR:**

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 14.24.RMu lub z przylegających dróg,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,

- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,

- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,

- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 5 symbolem **14.2RNR:**

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,

- wysokość pozostałych budynków do 15 m,

- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,

- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- istniejący stalowy gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 do zachowania,
- w pasie terenu o szerokości 6 m (licząc po 3 m od osi gazociągu DN 200 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych,
- w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 obowiązuje zakaz wprowadzania nasadzeń drzew,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegającej drogi,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

**§ 9.** 1. **W obszarze planu – obręb Zakulin**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 6 symbolem **20.1RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 6 symbolem **20.1RZP:**

1) przeznaczenie: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 15 m,
- nachylenie połaci dachowych budynków od 1% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 200 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
- w budynkach przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt obowiązuje nakaz realizacji systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 20.1RZM,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na każde 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków inwentarskich,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko,

g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków inwentarskich,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do zakładowych urządzeń oczyszczania ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.1U:**

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o udziale powierzchni użytkowej budynku do 45%,
- budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- nachylenie połaci dachowych budynku mieszkalnego od 40% do 100%,

- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,1 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,70,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 $m^2$ powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.1KDA:**

1) przeznaczenie: teren autostrady;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej nr 2749E w pasie drogowym autostrady A2,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego od 16 m do 17 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

d) jezdnia o nawierzchni twardej,

e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.1KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej nr 2749E,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego od 15 m do 16 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

d) jezdnia o nawierzchni twardej,

e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.1IKP:**

1) przeznaczenie: teren pompowni ścieków;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) istniejąca pompownia ścieków oraz sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy.

b) zakaz realizacji budynków,

c) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.2RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12 m,
- dopuszcza się realizację na istniejących budynkach mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, trzeciej kondygnacji nadziemnej w poddaszu,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,

- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze planu ochronie podlega obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków dom nr 2,
- dla domu nr 2 obowiązuje zachowanie: gabarytów i formy architektonicznej budynku, detali, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz wymiarów zewnętrznych ścian,
- wysokość budynku oraz nachylenie połaci dachowych budynku wg stanu istniejącego,
- zakaz stosowania tynków na elewacjach domu nr 2,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.3RZM:**

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 12 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,02 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.1RNR:**

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 200 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- w budynkach przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt obowiązuje nakaz realizacji systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren zlokalizowany jest na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 62-56/27,
- na obszarze lokalizacji stanowiska 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,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 20.2RZM,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 7 symbolem **20.2RNR:**

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;

3) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków do 15 m,
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- nachylenie połaci dachowych pozostałych budynków od 1% do 100%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,01 do 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 0,50,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 200 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 0,20,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- w budynkach przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt obowiązuje nakaz realizacji systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeniu terenu inwestycji,

c) nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 20.3RZM lub z przylegającej drogi,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

h) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

i) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

## Rozdział 3.
## Ustalenia końcowe

**§ 10.** Traci moc obowiązującą uchwała Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łagów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. Nr 310 poz. 2601 z późn. zm.) w zakresie terenów o symbolach: 12.58.RMu, 14.68.R, 20.02.KD-L, 20.14.RM, 20.15.RM, 20.37.U oraz fragmentów terenów o symbolach: 6.13.RMu, 6.18.R, 14.18.RMu, 14.62.R, 14.74.ZL, 20.16.RM, 20.30.R, 20.33.R.

**§ 11.** Traci moc obowiązującą uchwała Nr XLVII/243/2014 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 24 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łagów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice, na fragmentach obszarów wsi Kuczków, Łagów, Seligów i Zakulin (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 października 2014 r. poz. 3671) w zakresie fragmentu terenu o symbolu 20.74.R.

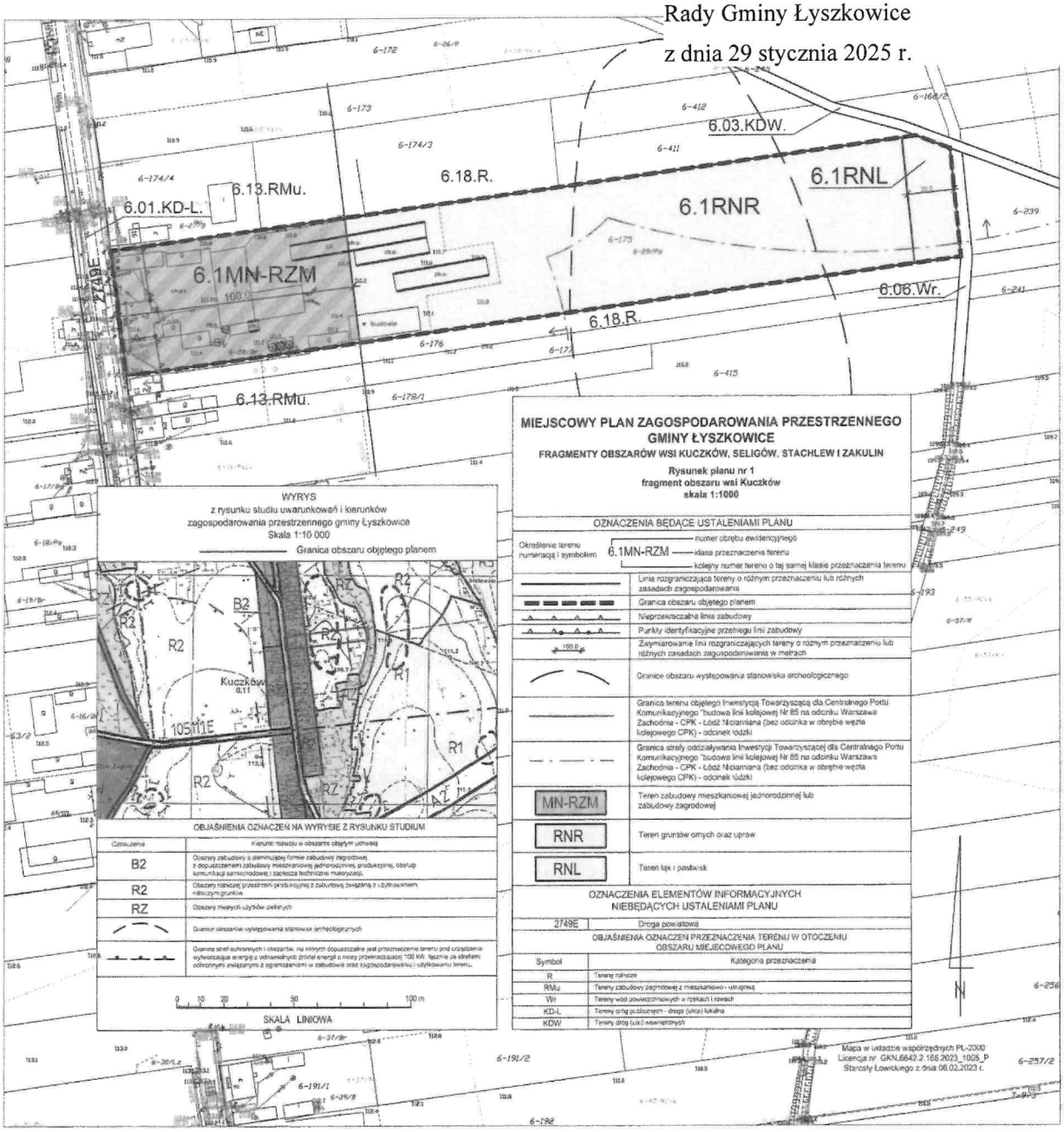
**§ 12.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

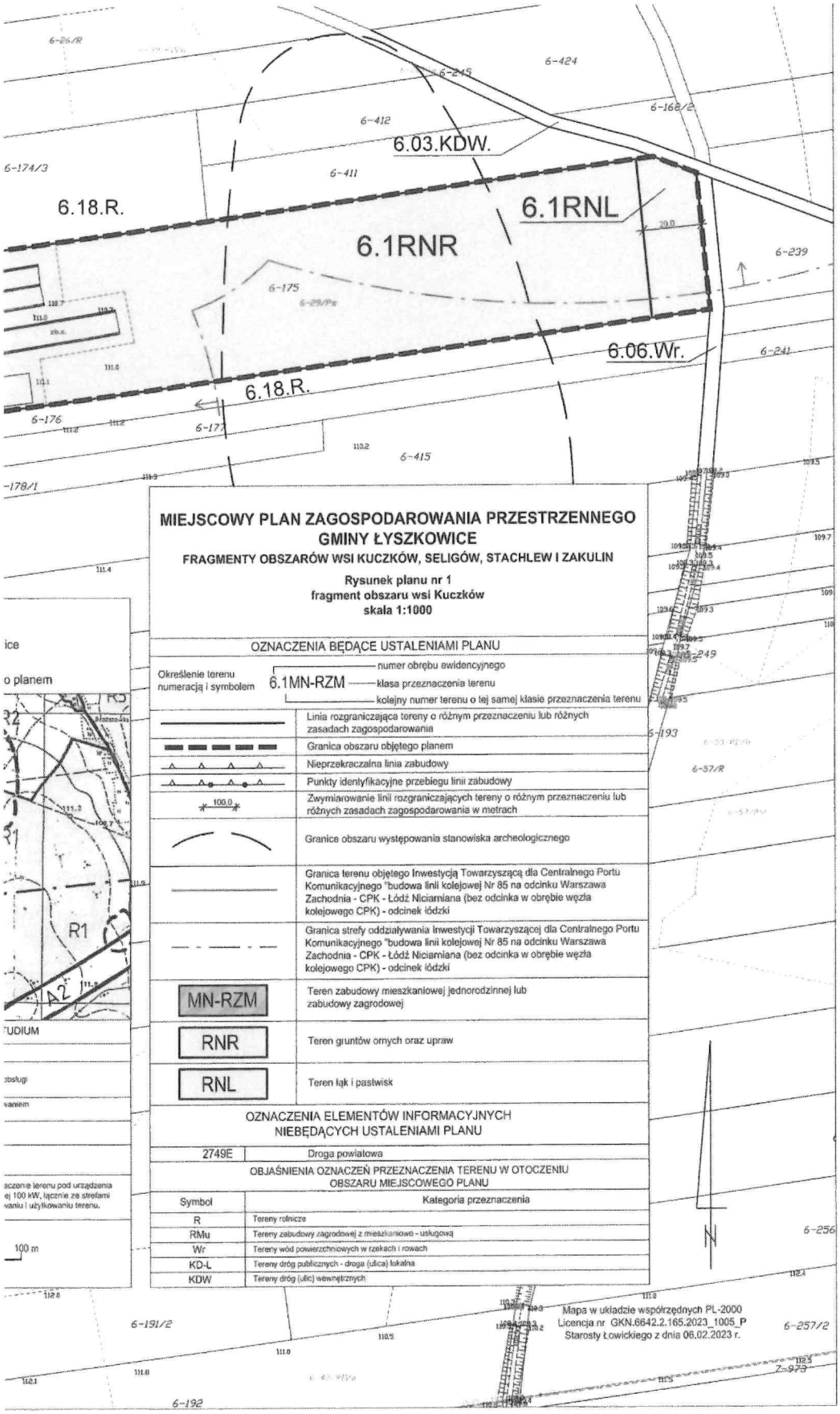
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

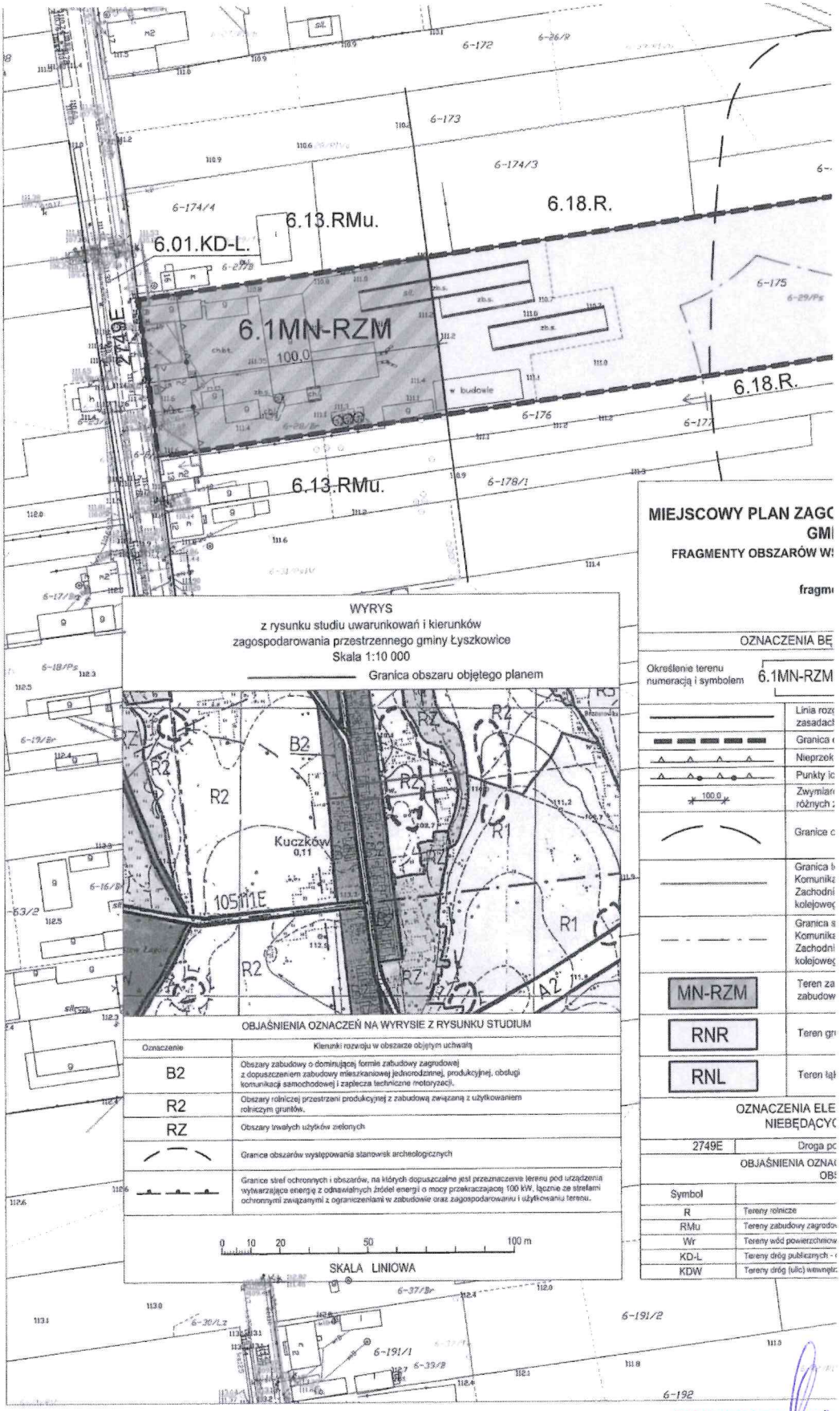
Przewodniczący Rady Gminy
Łyszkowice

**Jan Znajdek**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/84/2025
Rady Gminy Łyszkowice
z dnia 29 stycznia 2025 r.




6.03.KDW.
6.18.R.
6.1RNL
6.1RNR
6.06.Wr.
6.18.R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁYSZKOWICE
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN
Rysunek planu nr 1
fragment obszaru wsi Kuczków
skala 1:1000
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
Określenie terenu numeracją i symbolem
6.1MN-RZM
numer obrębu ewidencyjnego
klasa przeznaczenia terenu
kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Granica obszaru objętego planem
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
100,0
Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach
Granice obszaru występowania stanowiska archeologicznego
Granica terenu objętego Inwestycją Towarzyszącą dla Centralnego Portu Komunikacyjnego "budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) - odcinek łódzki
Granica strefy oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego "budowa linii kolejowej Nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia - CPK - Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) - odcinek łódzki
MN-RZM
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
RNR
Teren gruntów ornych oraz upraw
RNL
Teren łąk i pastwisk
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU
2749E
Droga powiatowa
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU
Symbol
Kategoria przeznaczenia
R
Tereny rolnicze
RMu
Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową
Wr
Tereny wód powierzchniowych w rzekach i rowach
KD-L
Tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna
KDW
Tereny dróg (ulic) wewnętrznych
Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr GKN.6642.2.165.2023_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 06.02.2023 r.
100 m

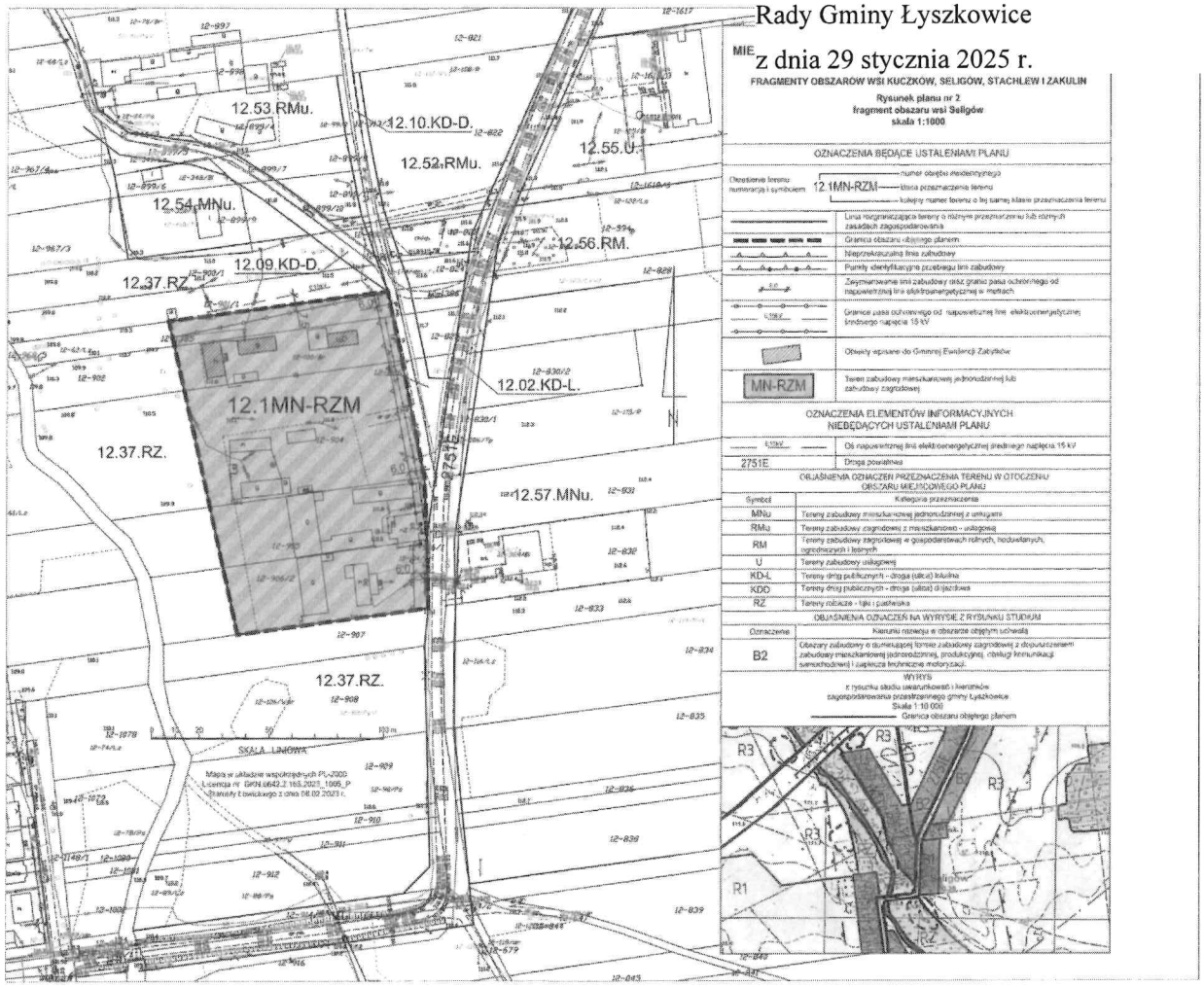



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSZKOWICE

## FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN

**Rysunek planu nr 2**
**fragment obszaru wsi Seligów**
**skala 1:1000**

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

Określenie terenu numeracją i symbolem: 12.1MN-RZM
- 12 — numer obrębu ewidencyjnego
- 1 — kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu
- MN-RZM — klasa przeznaczenia terenu

| | |
|---|---|
| | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | Granica obszaru objętego planem |
| | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy |
| 6.0 | Zwymiarowanie linii zabudowy oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach |
| E15kV | Granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |
| | Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków |
| MN-RZM | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej |

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

| | |
|---|---|
| E15kV | Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |
| 2751E | Droga powiatowa |

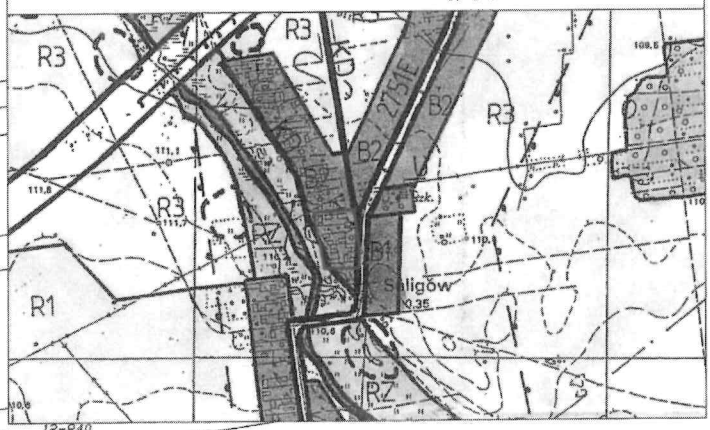
### OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU

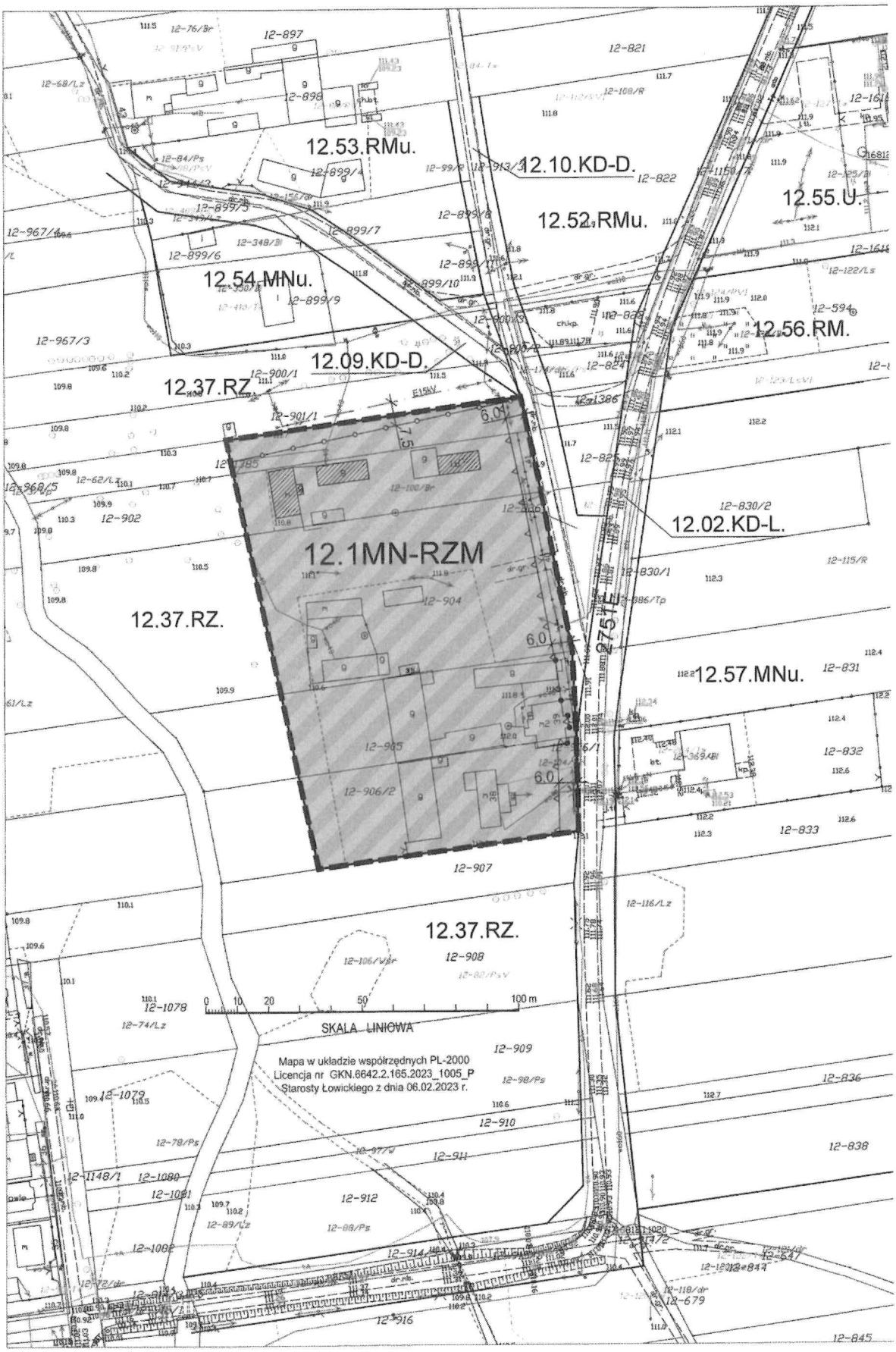
| Symbol | Kategoria przeznaczenia |
|---|---|
| MNu | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami |
| RMu | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową |
| RM | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych |
| U | Tereny zabudowy usługowej |
| KD-L | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna |
| KDD | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa |
| RZ | Tereny rolnicze - łąki i pastwiska |

### OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

| Oznaczenie | Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą |
|---|---|
| B2 | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. |

WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000
Granica obszaru objętego planem

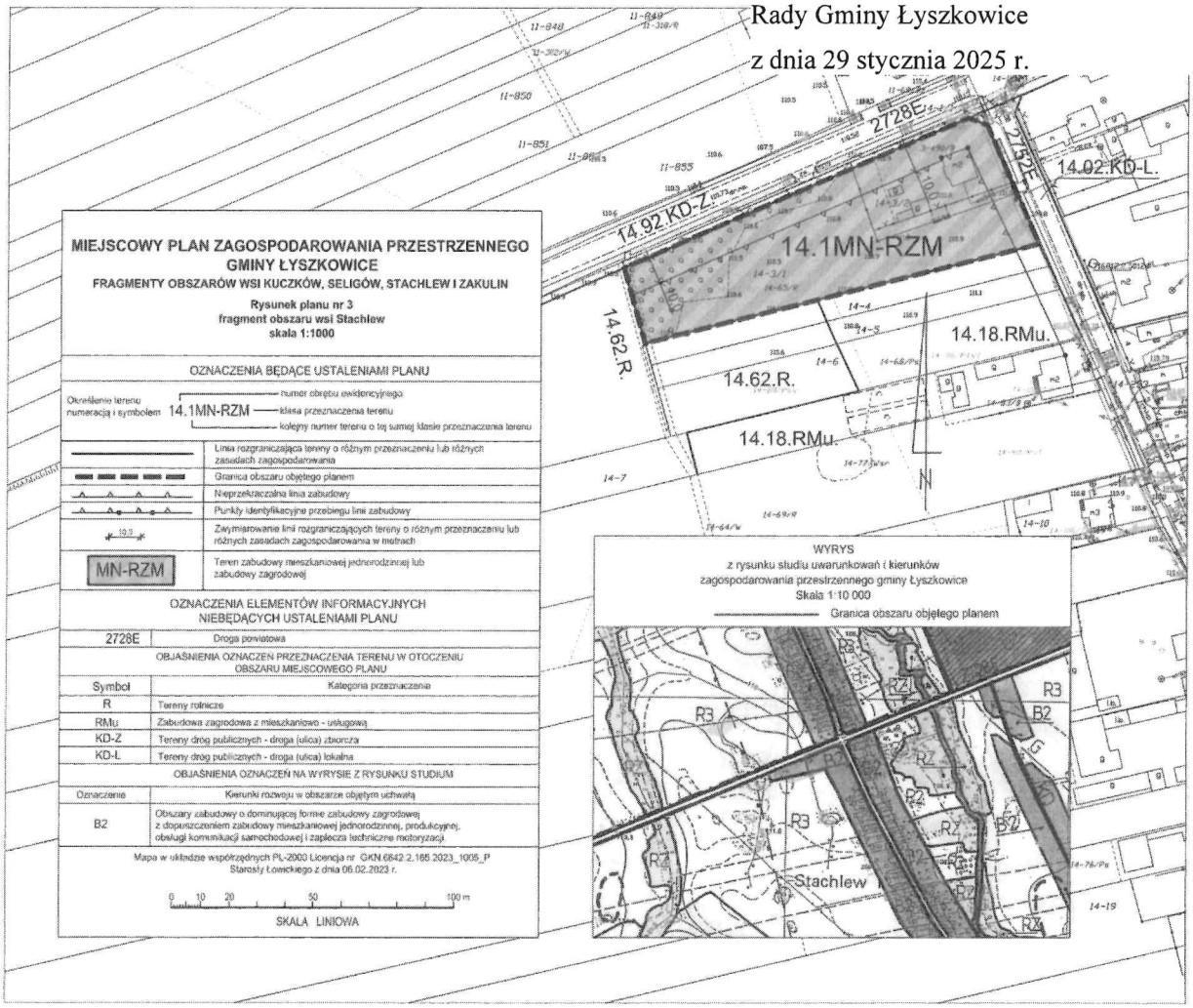


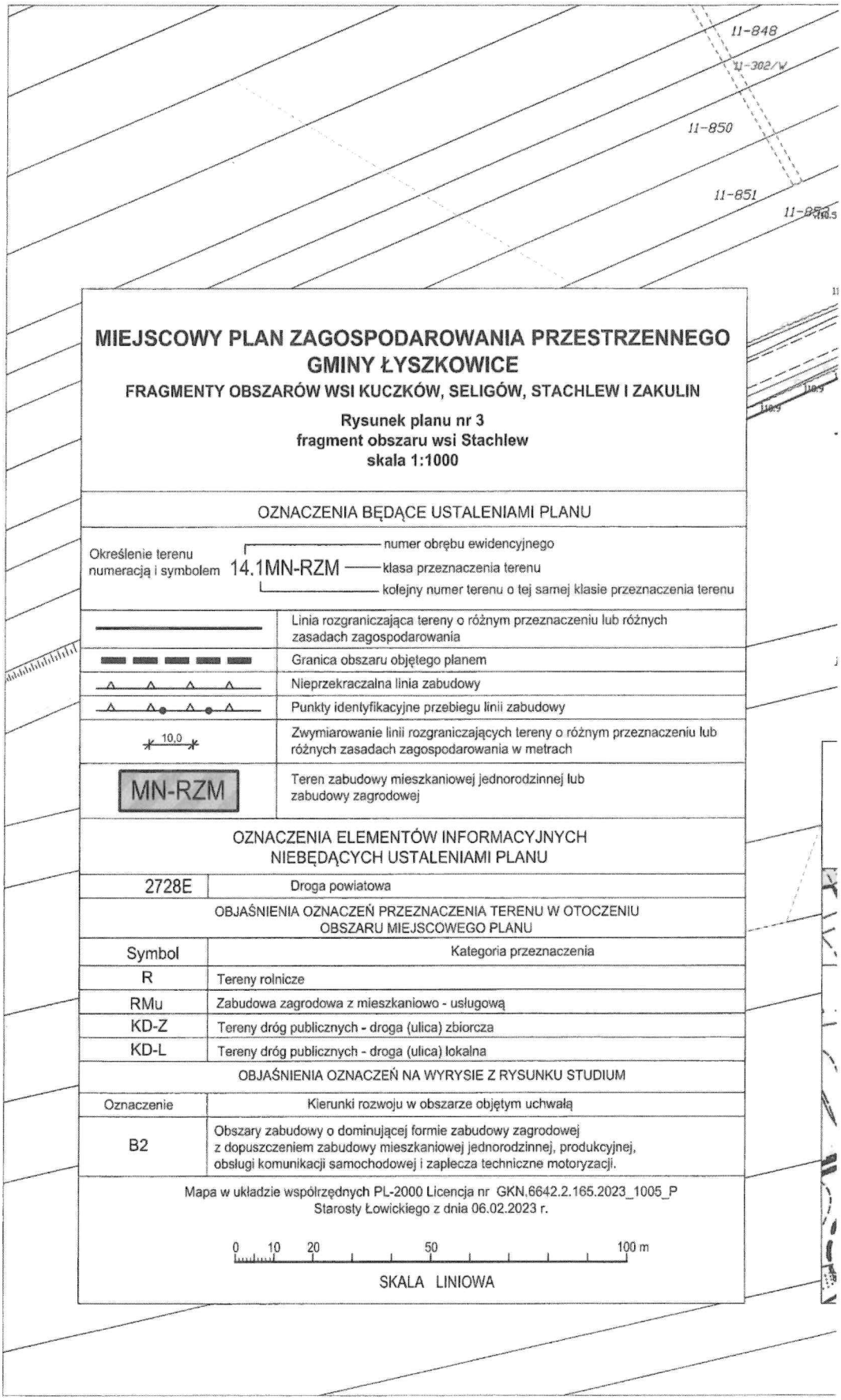

12.53.RMu.
12.10.KD-D.
12.52.RMu.
12.55.U.
12.54.MNu.
12.56.RM.
12.09.KD-D.
12.37.RZ
12.1MN-RZM
12.37.RZ.
12.02.KD-L.
12.57.MNu.
12.37.RZ.
6.0
7.5
27.51
0 10 20 50 100 m
SKALA LINIOWA
Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr GKN.6642.2.165.2023_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 06.02.2023 r.

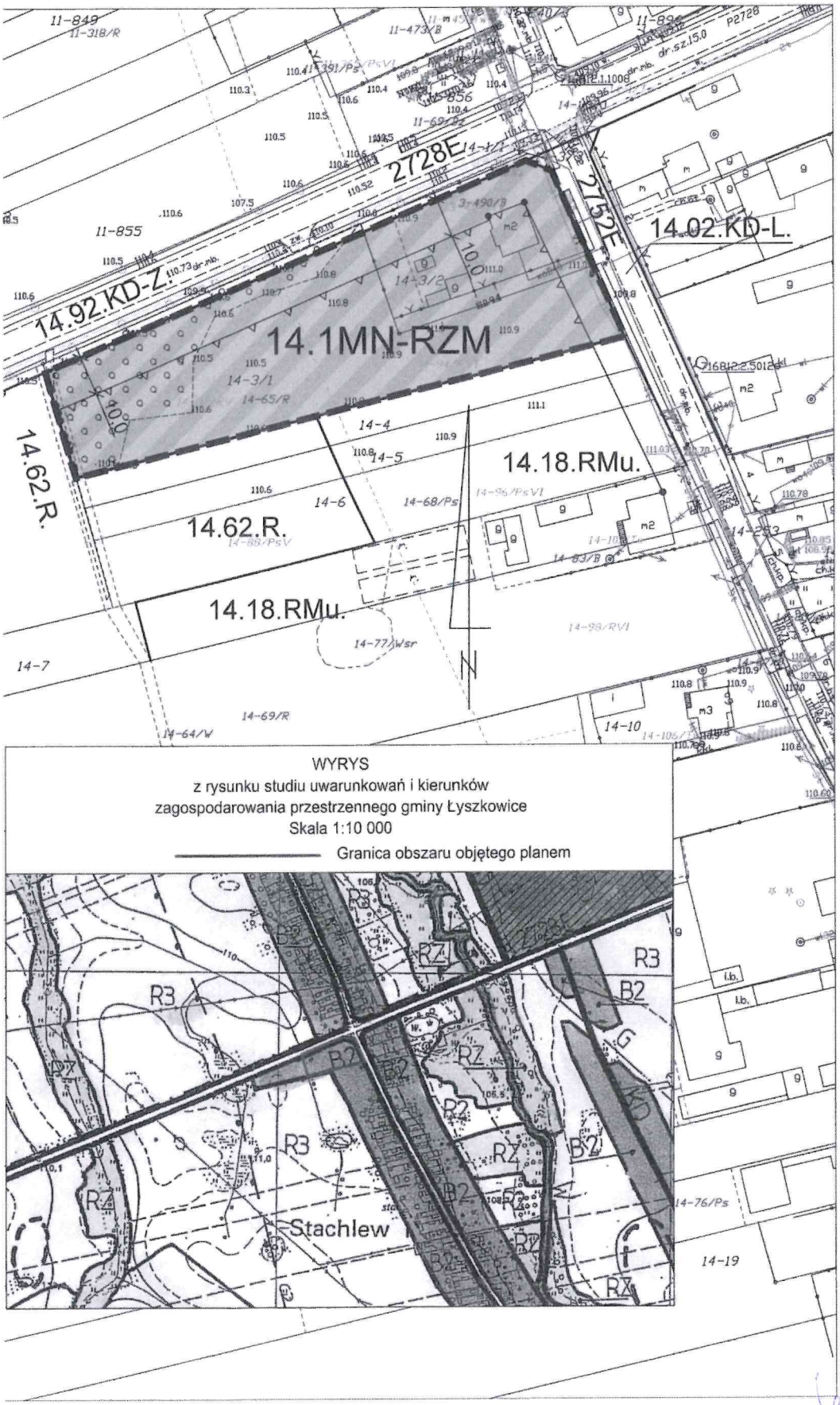
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.




11-848
11-302/4
11-850
11-851
11-852
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁYSZKOWICE
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN
Rysunek planu nr 3
fragment obszaru wsi Stachlew
skala 1:1000
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
Określenie terenu numeracją i symbolem
14.1MN-RZM
numer obrębu ewidencyjnego
klasa przeznaczenia terenu
kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Granica obszaru objętego planem
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
10,0
Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach
MN-RZM
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU
2728E
Droga powiatowa
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU
Symbol
Kategoria przeznaczenia
R
Tereny rolnicze
RMu
Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo - usługową
KD-Z
Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza
KD-L
Tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM
Oznaczenie
Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą
B2
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
Mapa w układzie współrzędnych PL-2000 Licencja nr GKN.6642.2.165.2023_1005_P Starosty Łowickiego z dnia 06.02.2023 r.
0 10 20 50 100 m
SKALA LINIOWA




WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000

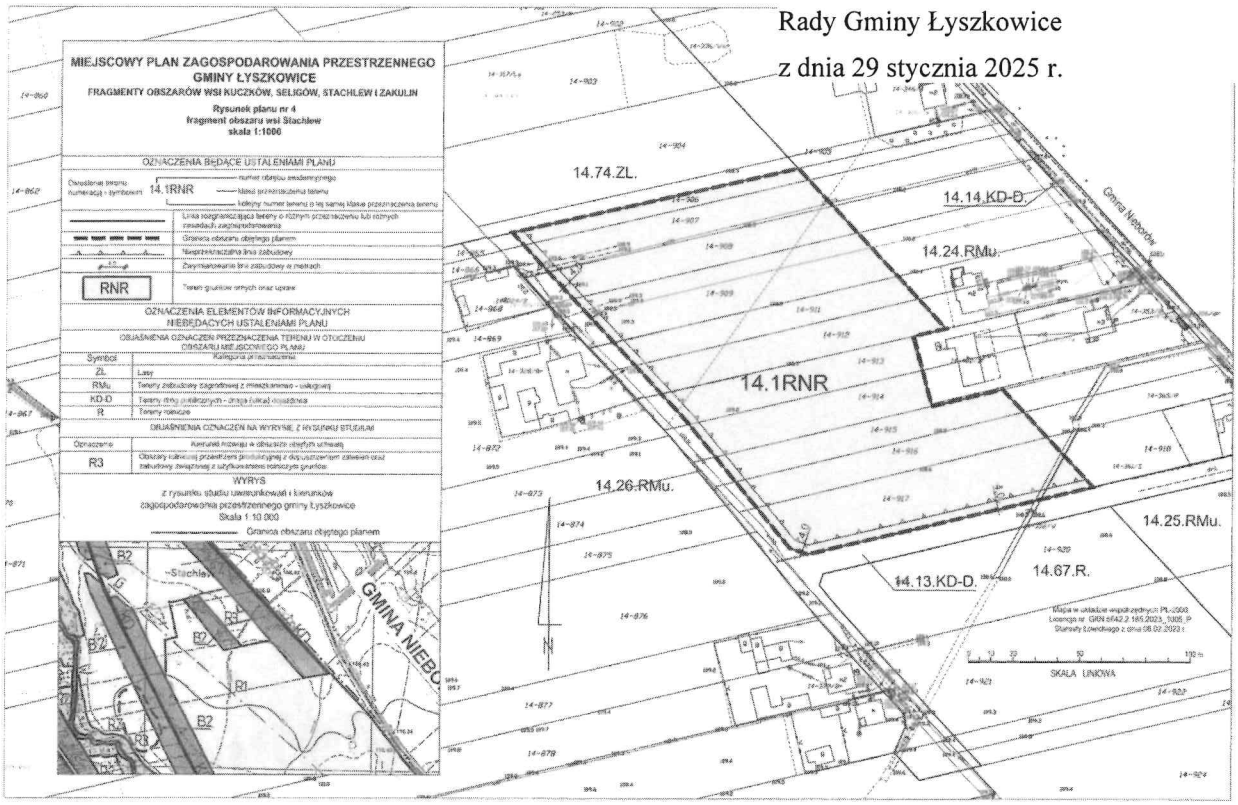
Granica obszaru objętego planem

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSZKOWICE

## FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN

**Rysunek planu nr 4**
**fragment obszaru wsi Stachlew**
**skala 1:1000**

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

Określenie terenu numeracją i symbolem: 14.1RNR
- 14 — numer obrębu ewidencyjnego
- 1 — klasa przeznaczenia terenu
- R — kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu

| | |
|---|---|
| | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | Granica obszaru objętego planem |
| | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
| 4,0 | Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach |
| RNR | Teren gruntów ornych oraz upraw |

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU

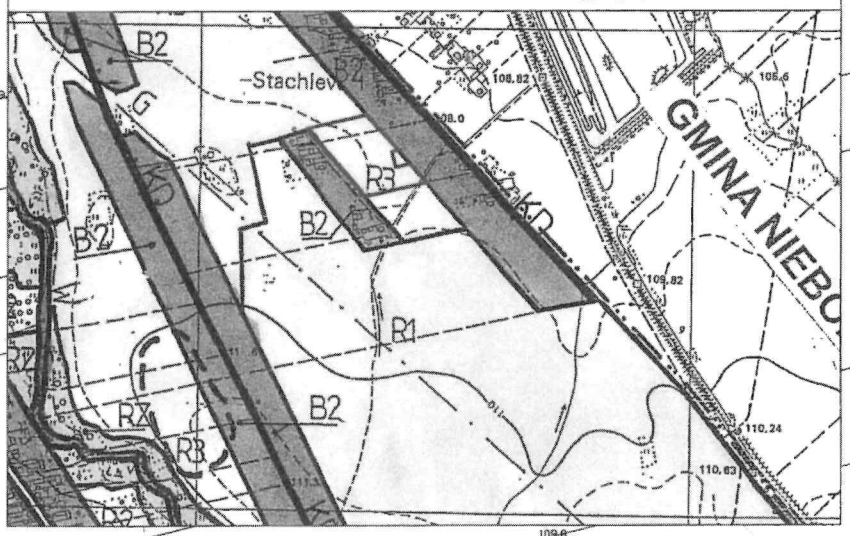
| Symbol | Kategoria przeznaczenia |
|---|---|
| ZL | Lasy |
| RMu | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową |
| KD-D | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa |
| R | Tereny rolnicze |

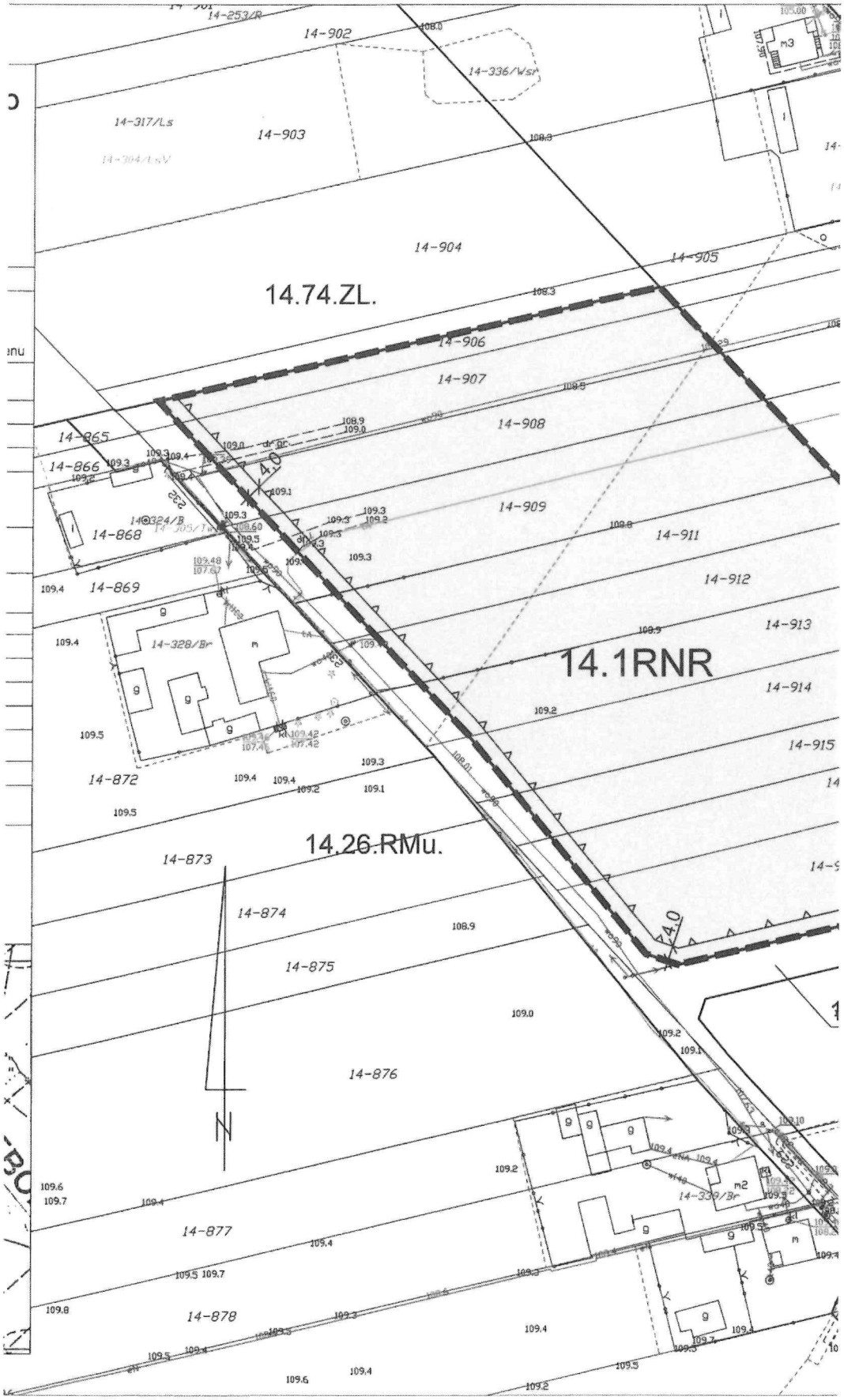
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

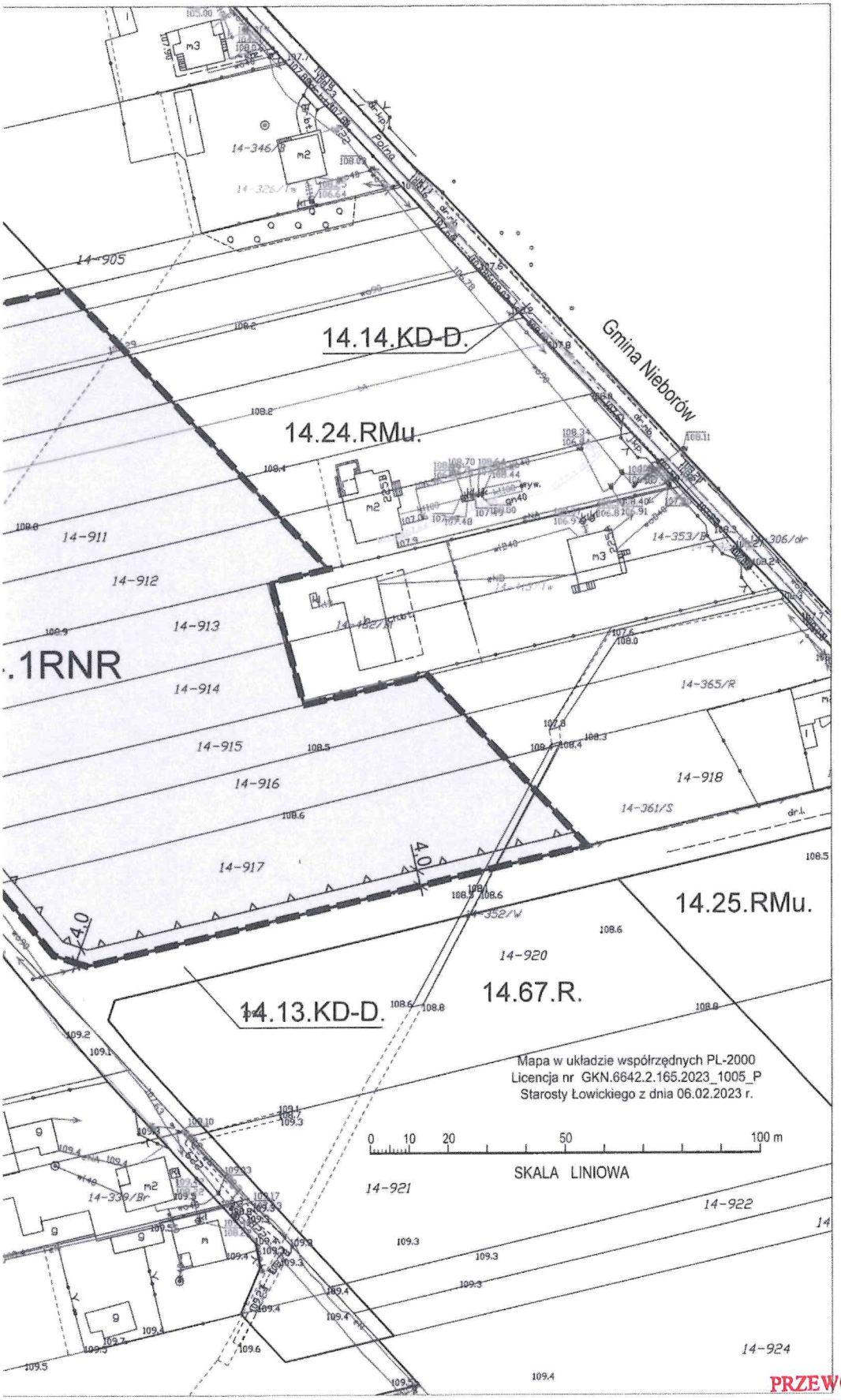
| Oznaczenie | Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą |
|---|---|
| R3 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. |

WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000

Granica obszaru objętego planem

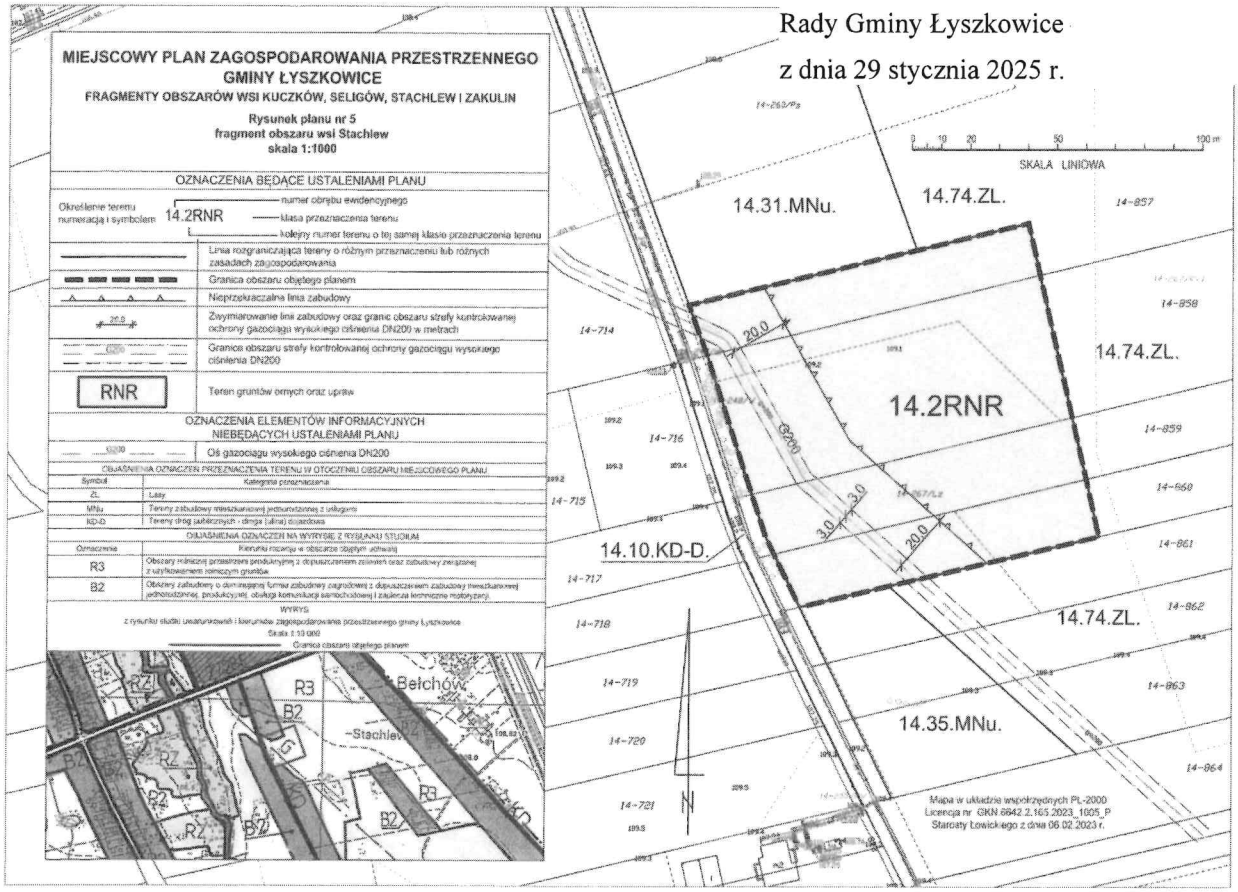



14-902
14-903
14-904
14-905
14-906
14-907
14-908
14-909
14-911
14-912
14-913
14-914
14-915
14-865
14-866
14-868
14-869
14-872
14-873
14-874
14-875
14-876
14-877
14-878
14.74.ZL.
14.1RNR
14.26.RMu.
14-328/Br
14-339/Br
14-336/Ws
14-317/Ls
14-253/R
14-324/B
4.0




PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XI/84/2025
Rady Gminy Łyszkowice
z dnia 29 stycznia 2025 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSZKOWICE

## FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN

**Rysunek planu nr 5**
**fragment obszaru wsi Stachlew**
**skala 1:1000**

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

Określenie terenu numeracją i symbolem: 14.2RNR
- 14 — numer obrębu ewidencyjnego
- 2 — kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu
- RNR — klasa przeznaczenia terenu

| | |
|---|---|
| | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | Granica obszaru objętego planem |
| | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
| 20,0 | Zwymiarowanie linii zabudowy oraz granic obszaru strefy kontrolowanej ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 w metrach |
| G200 | Granice obszaru strefy kontrolowanej ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 |
| RNR | Teren gruntów ornych oraz upraw |

### OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

| | |
|---|---|
| G200 | Oś gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 |

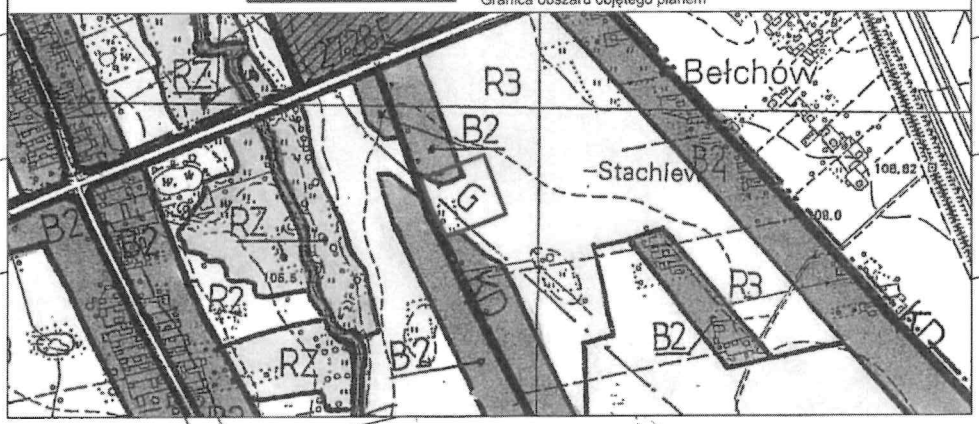
### OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU

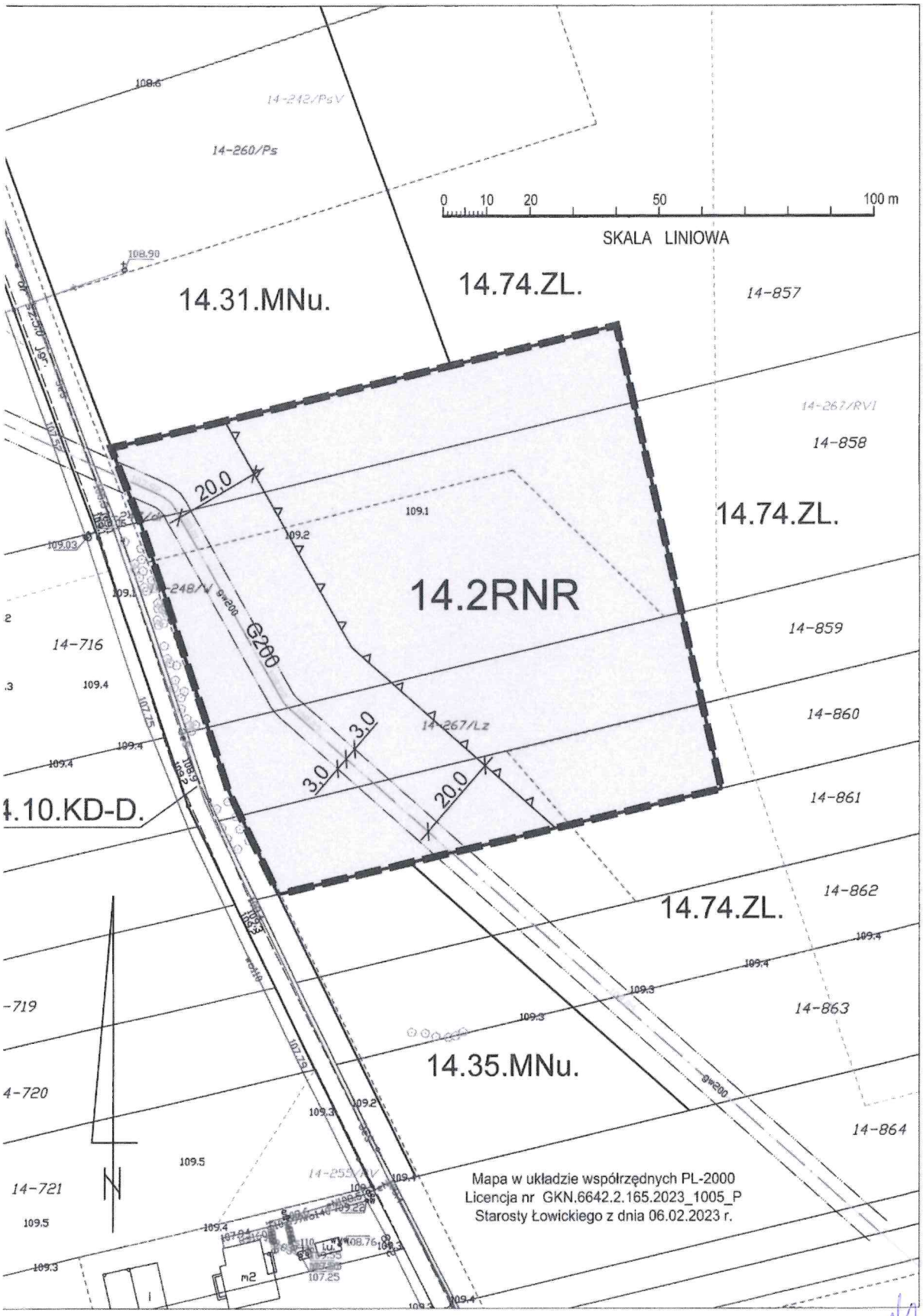
| Symbol | Kategoria przeznaczenia |
|---|---|
| ZL | Lasy |
| MNu | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami |
| KD-D | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa |

### OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

| Oznaczenie | Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą |
|---|---|
| R3 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. |
| B2 | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. |

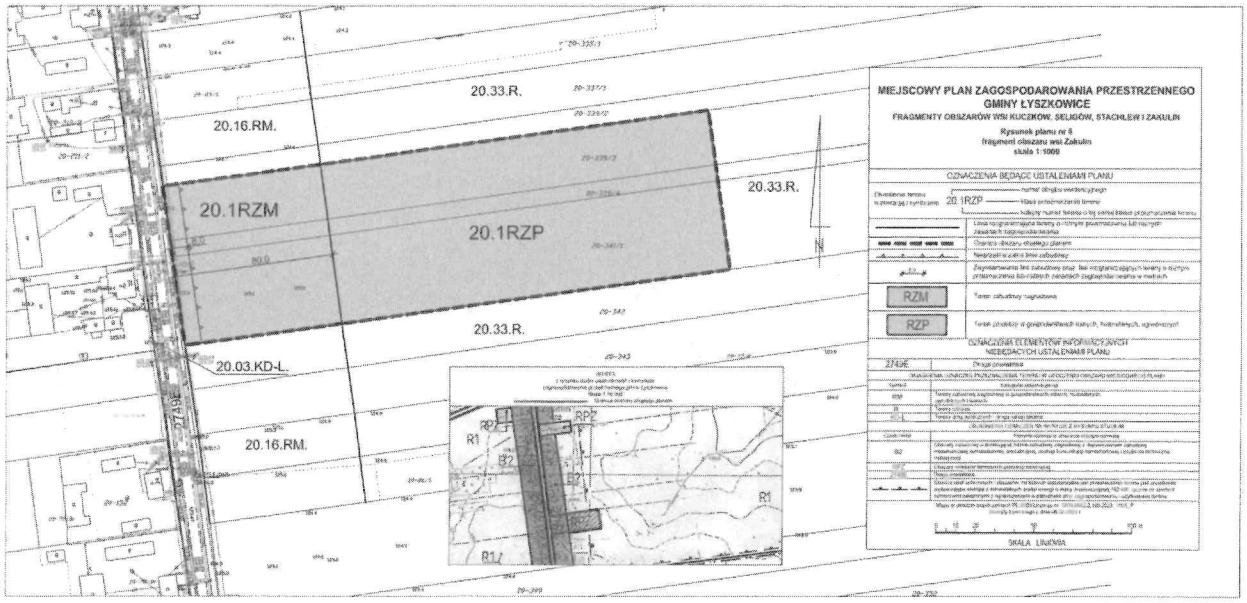
WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000
Granica obszaru objętego planem

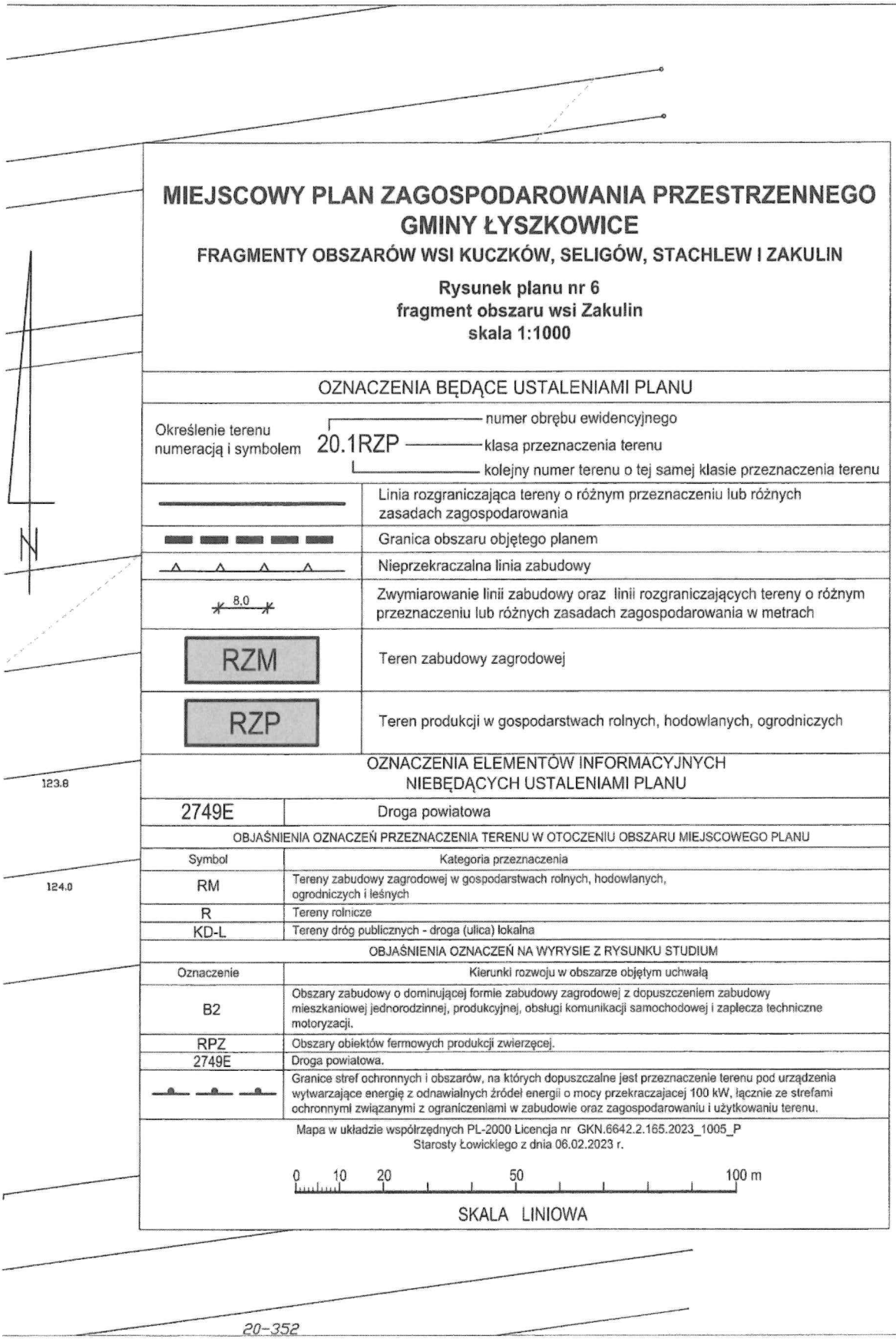


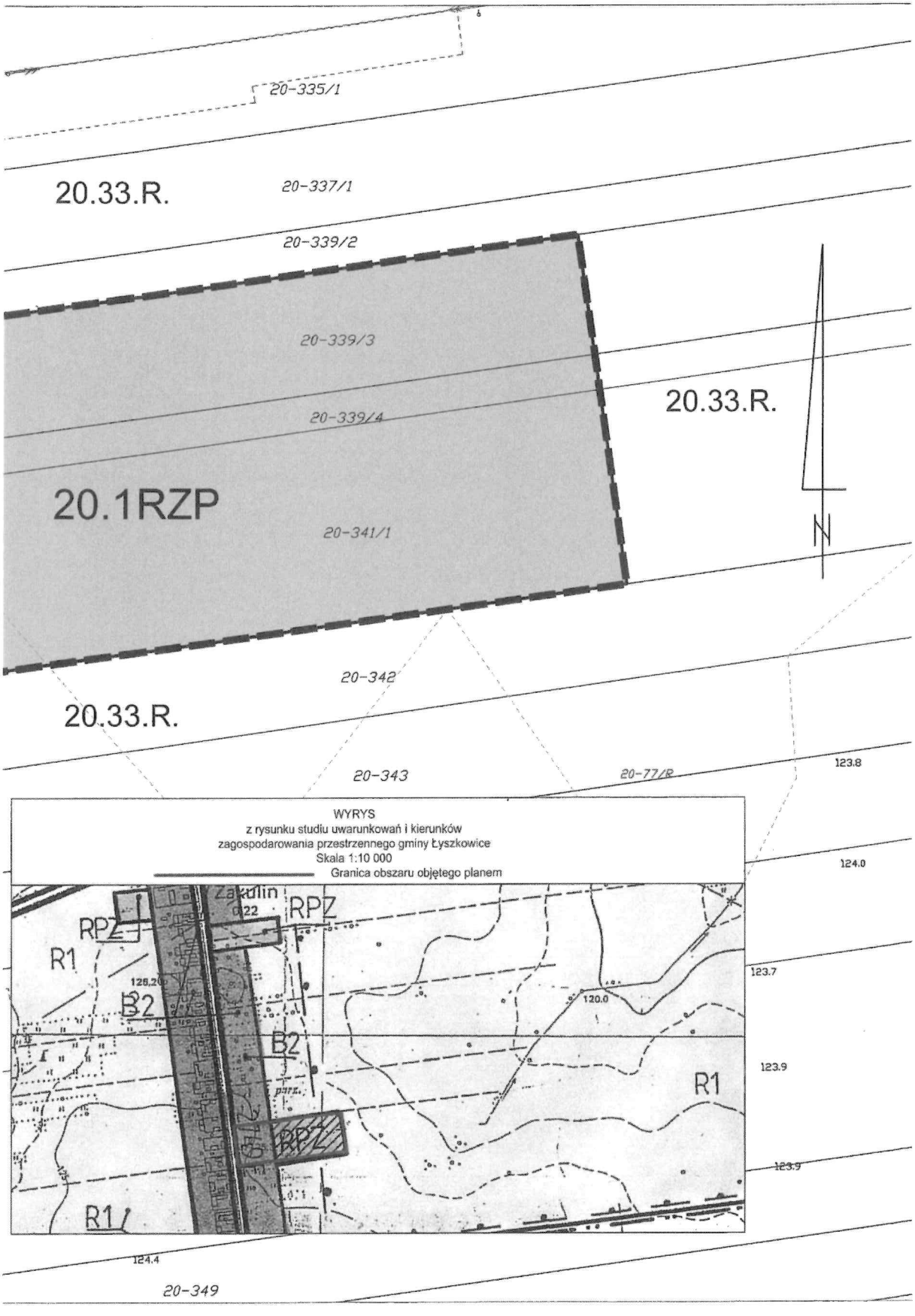


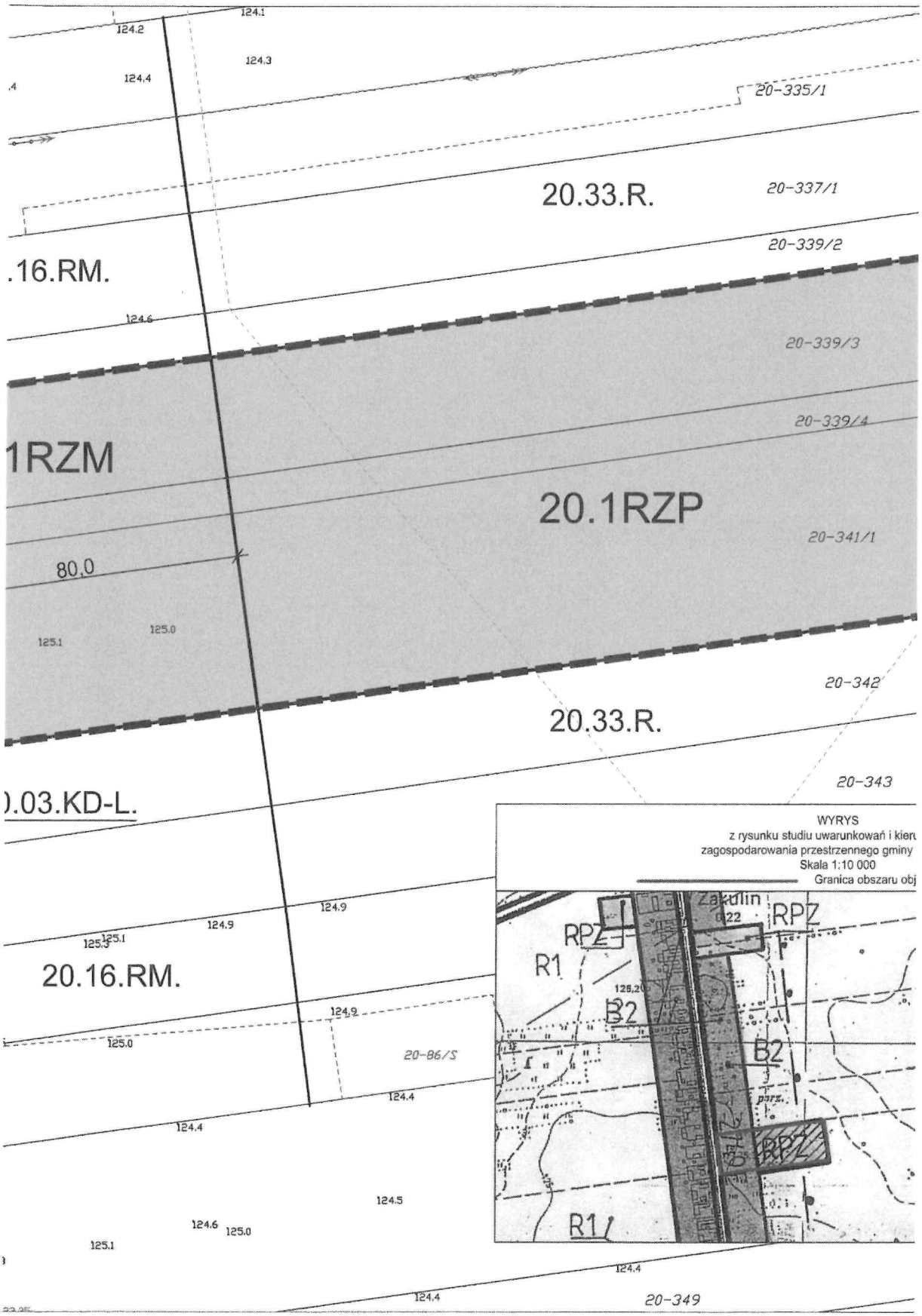

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XI/84/2025
Rady Gminy Łyszkowice
z dnia 29 stycznia 2025 r.




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁYSZKOWICE
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN
Rysunek planu nr 6
fragment obszaru wsi Zakulin
skala 1:1000
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU
Określenie terenu numeracją i symbolem
20.1RZP
numer obrębu ewidencyjnego
klasa przeznaczenia terenu
kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Granica obszaru objętego planem
Nieprzekraczalna linia zabudowy
8,0
Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach
RZM
Teren zabudowy zagrodowej
RZP
Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU
2749E
Droga powiatowa
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU
Symbol
Kategoria przeznaczenia
RM
Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych
R
Tereny rolnicze
KD-L
Tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM
Oznaczenie
Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą
B2
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
RPZ
Obszary obiektów fermowych produkcji zwierzęcej.
2749E
Droga powiatowa.
Granice stref ochronnych i obszarów, na których dopuszczalne jest przeznaczenie terenu pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczajacej 100 kW, łącznie ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
Mapa w układzie współrzędnych PL-2000 Licencja nr GKN.6642.2.165.2023_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 06.02.2023 r.
0 10 20 50 100 m
SKALA LINIOWA
N
123.8
124.0
20-352


20-335/1
20.33.R.
20-337/1
20-339/2
20-339/3
20-339/4
20.33.R.
20.1RZP
20-341/1
N
20-342
20.33.R.
20-343
20-77/8
123.8
124.0
123.7
123.9
123.9
124.4
20-349
WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000
Granica obszaru objętego planem
Zakolin
RPZ
RPZ
R1
B2
B2
R1
R1
120.0


20.33.R.
20-335/1
20-337/1
20-339/2
20-339/3
20-339/4
20-341/1
20-342
20-343
20-349
20-86/S
.16.RM.
1RZM
20.1RZP
80,0
20.33.R.
.03.KD-L.
20.16.RM.
124.1
124.2
124.3
124.4
124.6
124.9
125.0
125.1
124.5
124.6
124.4
WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kier
zagospodarowania przestrzennego gminy
Skala 1:10 000
Granica obszaru obj
Zakulin
RPZ
R1
B2
pzrz.

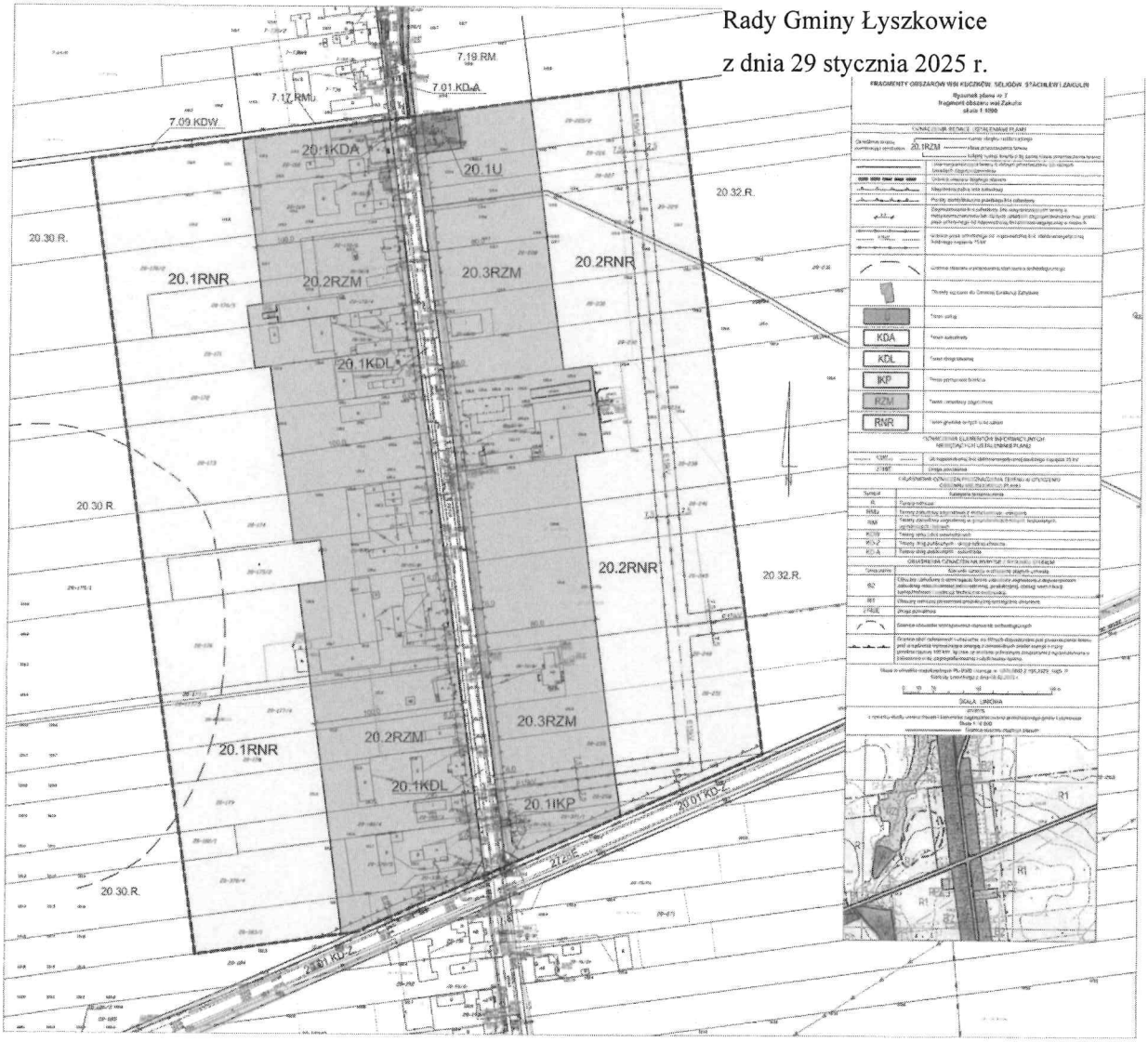


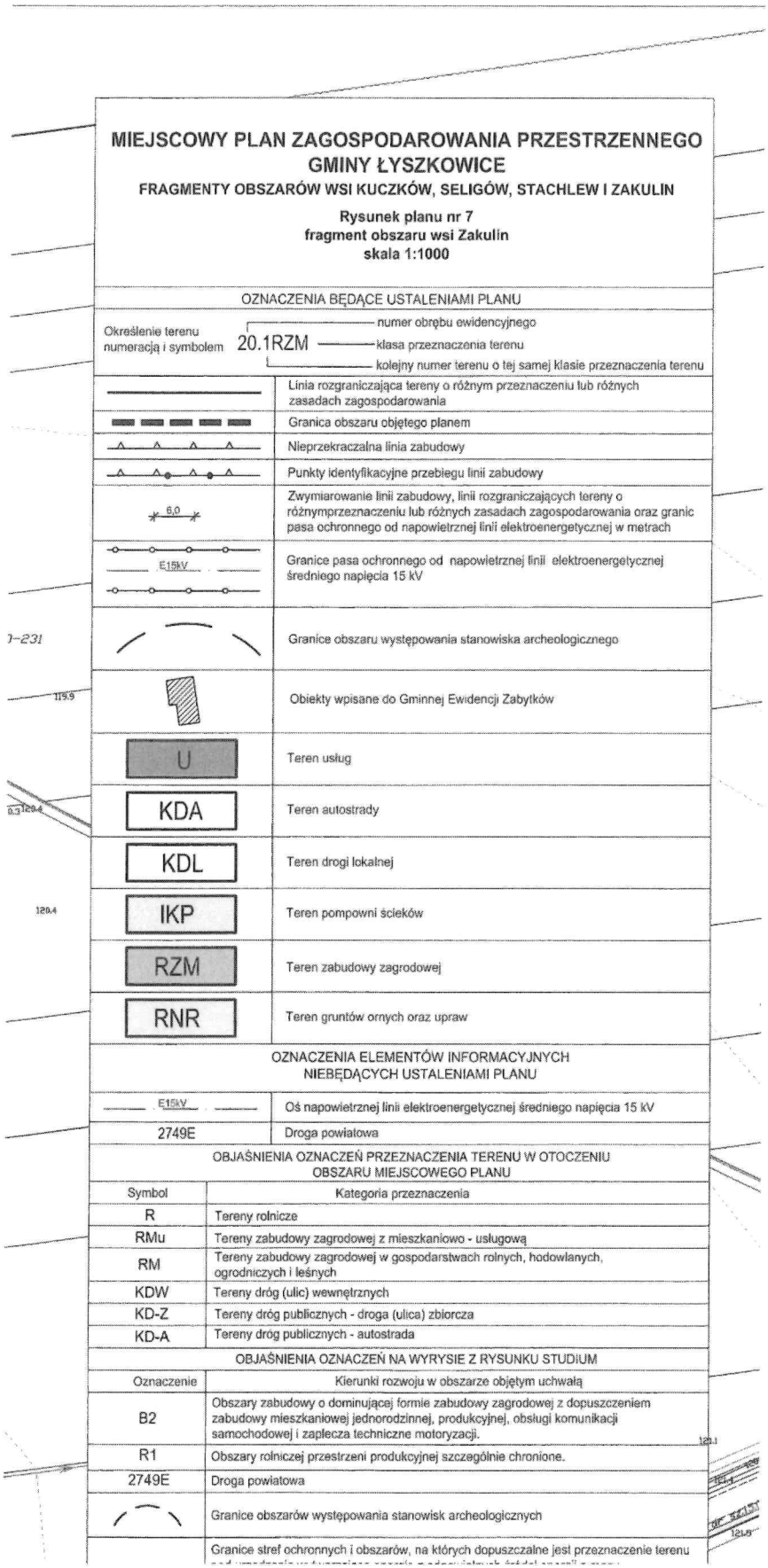

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSZKOWICE

## FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KUCZKÓW, SELIGÓW, STACHLEW I ZAKULIN

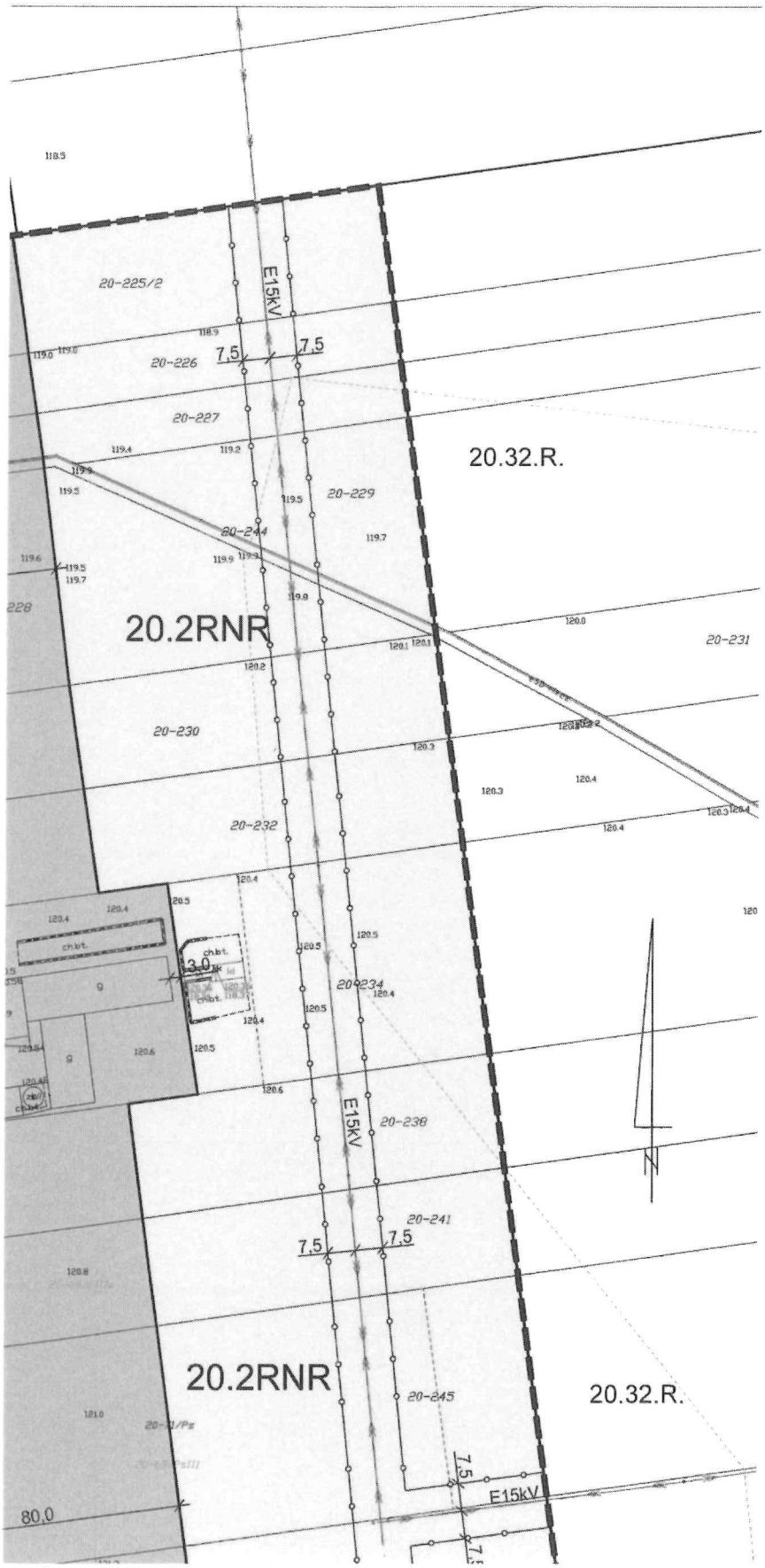
**Rysunek planu nr 7**
**fragment obszaru wsi Zakulin**
**skala 1:1000**

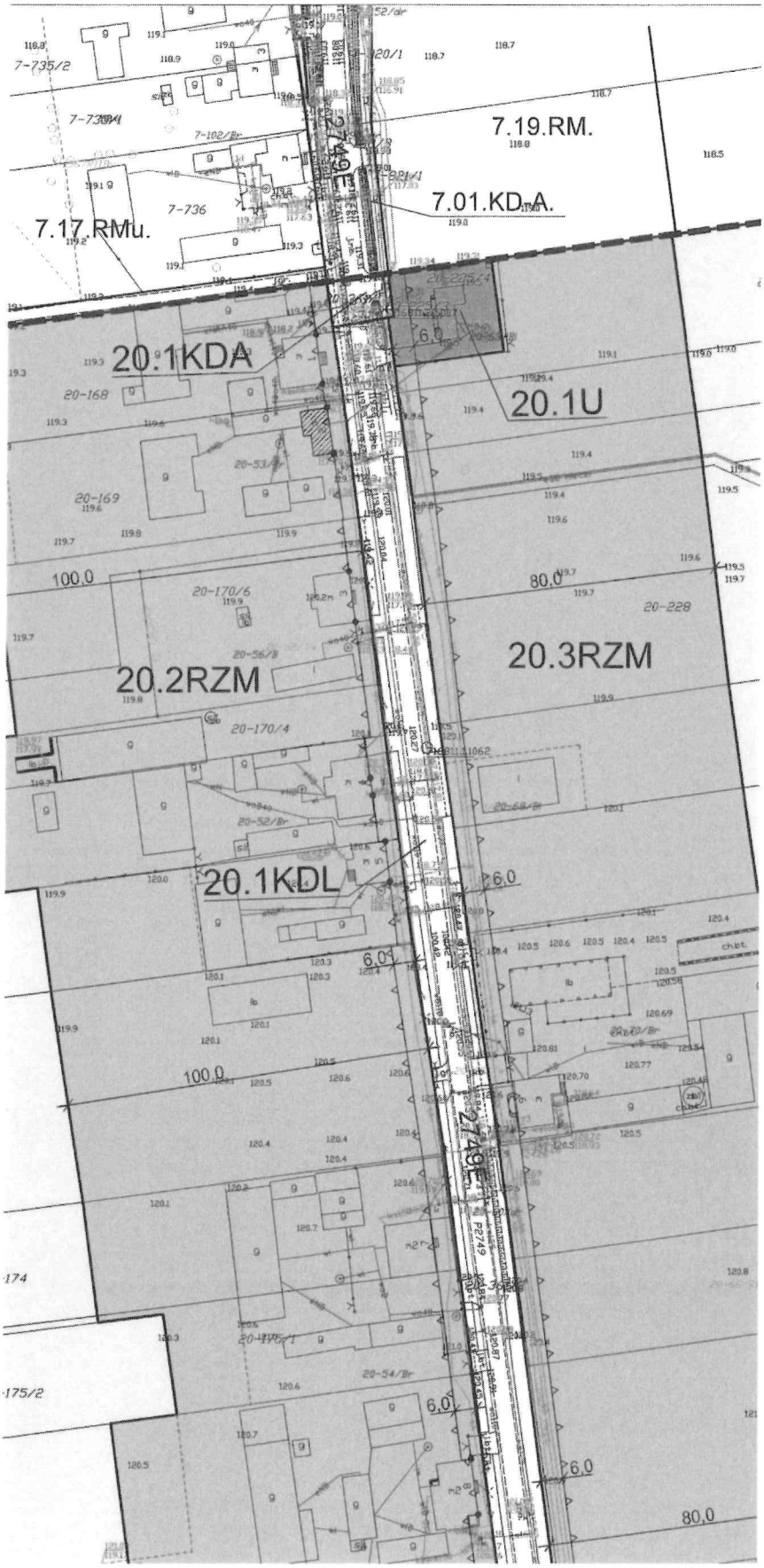
| OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU | |
|---|---|
| Określenie terenu numeracją i symbolem 20.1RZM — numer obrębu ewidencyjnego; klasa przeznaczenia terenu; kolejny numer terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu | |
| | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | Granica obszaru objętego planem |
| | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy |
| 6,0 | Zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnymprzeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach |
| E15kV | Granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |
| | Granice obszaru występowania stanowiska archeologicznego |
| | Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków |
| U | Teren usług |
| KDA | Teren autostrady |
| KDL | Teren drogi lokalnej |
| IKP | Teren pompowni ścieków |
| RZM | Teren zabudowy zagrodowej |
| RNR | Teren gruntów ornych oraz upraw |

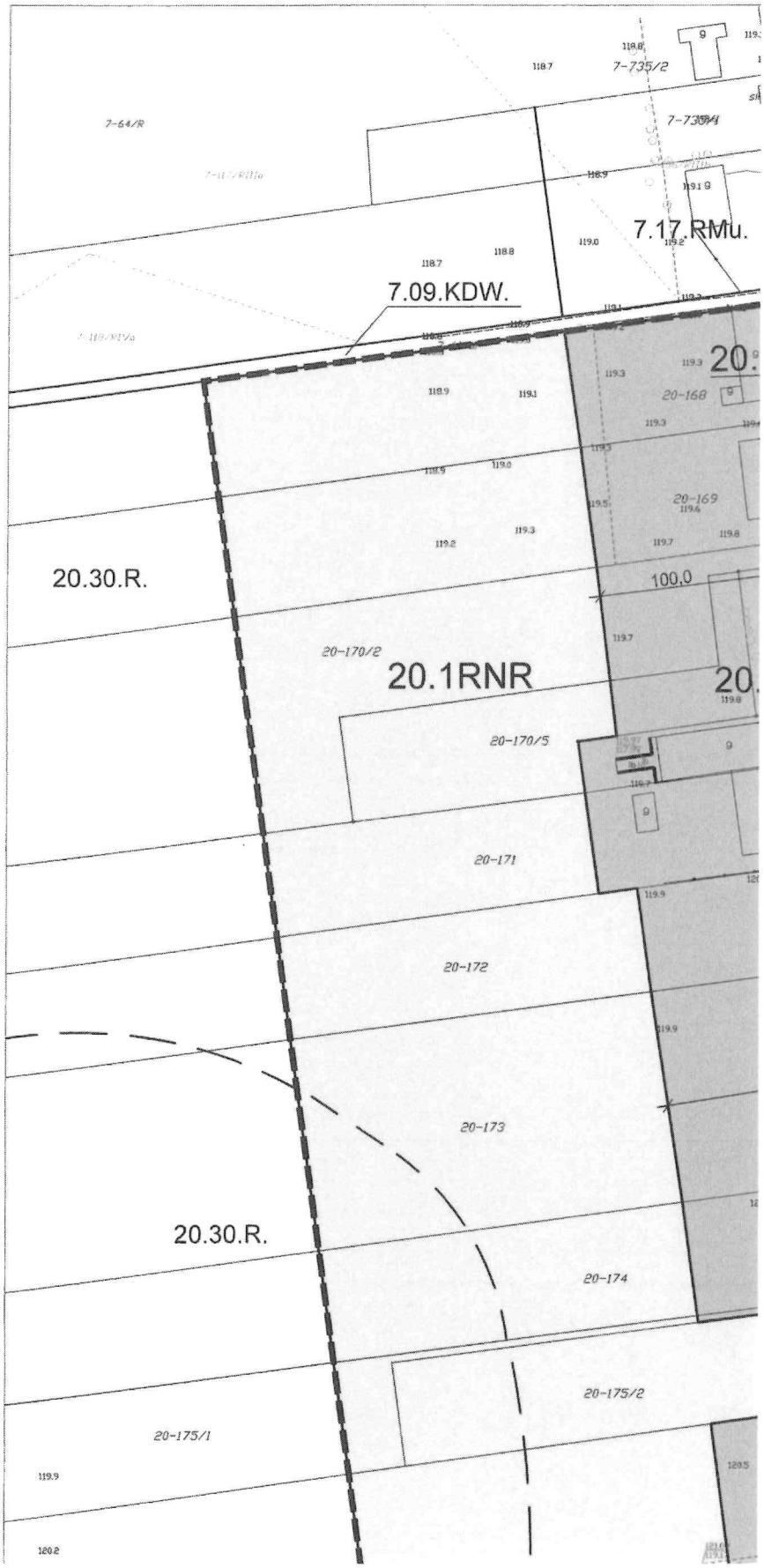
| OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU | |
|---|---|
| E15kV | Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |
| 2749E | Droga powiatowa |

| OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU | |
|---|---|
| Symbol | Kategoria przeznaczenia |
| R | Tereny rolnicze |
| RMu | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową |
| RM | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych |
| KDW | Tereny dróg (ulic) wewnętrznych |
| KD-Z | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza |
| KD-A | Tereny dróg publicznych - autostrada |

| OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM | |
|---|---|
| Oznaczenie | Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą |
| B2 | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. |
| R1 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione. |
| 2749E | Droga powiatowa |
| | Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych |
| | Granice stref ochronnych i obszarów, na których dopuszczalne jest przeznaczenie terenu |


20-225/2
E15kV
7,5
7,5
20-226
20-227
20.32.R.
20-229
20-244
20.2RNR
20-231
20-230
20-232
ch.kt.
3,0
20-234
20-238
E15kV
20-241
7,5
7,5
20.2RNR
20-245
20.32.R.
7,5
E15kV
80,0


7.19.RM.
7.01.KD.A.
7.17.RMu.
20.1KDA
20.1U
20.2RZM
20.3RZM
20.1KDL
100.0
80.0
6.0


7.09.KDW.
7.17.RMu.
20.30.R.
20.1RNR
100.0
20.30.R.
20-168
20-169
20-170/2
20-170/5
20-171
20-172
20-173
20-174
20-175/2
20-175/1

| | |
|---|---|
| RZM | Teren zabudowy zagrodowej |
| RNR | Teren gruntów ornych oraz upraw |

| OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU | |
|---|---|
| E15kV | Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV |
| 2749E | Droga powiatowa |

| OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU | |
|---|---|
| Symbol | Kategoria przeznaczenia |
| R | Tereny rolnicze |
| RMu | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo - usługową |
| RM | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych |
| KDW | Tereny dróg (ulic) wewnętrznych |
| KD-Z | Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza |
| KD-A | Tereny dróg publicznych - autostrada |

| OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM | |
|---|---|
| Oznaczenie | Kierunki rozwoju w obszarze objętym uchwałą |
| B2 | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. |
| R1 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione. |
| 2749E | Droga powiatowa |
| | Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych |
| | Granice stref ochronnych i obszarów, na których dopuszczalne jest przeznaczenie terenu pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, łącznie ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. |

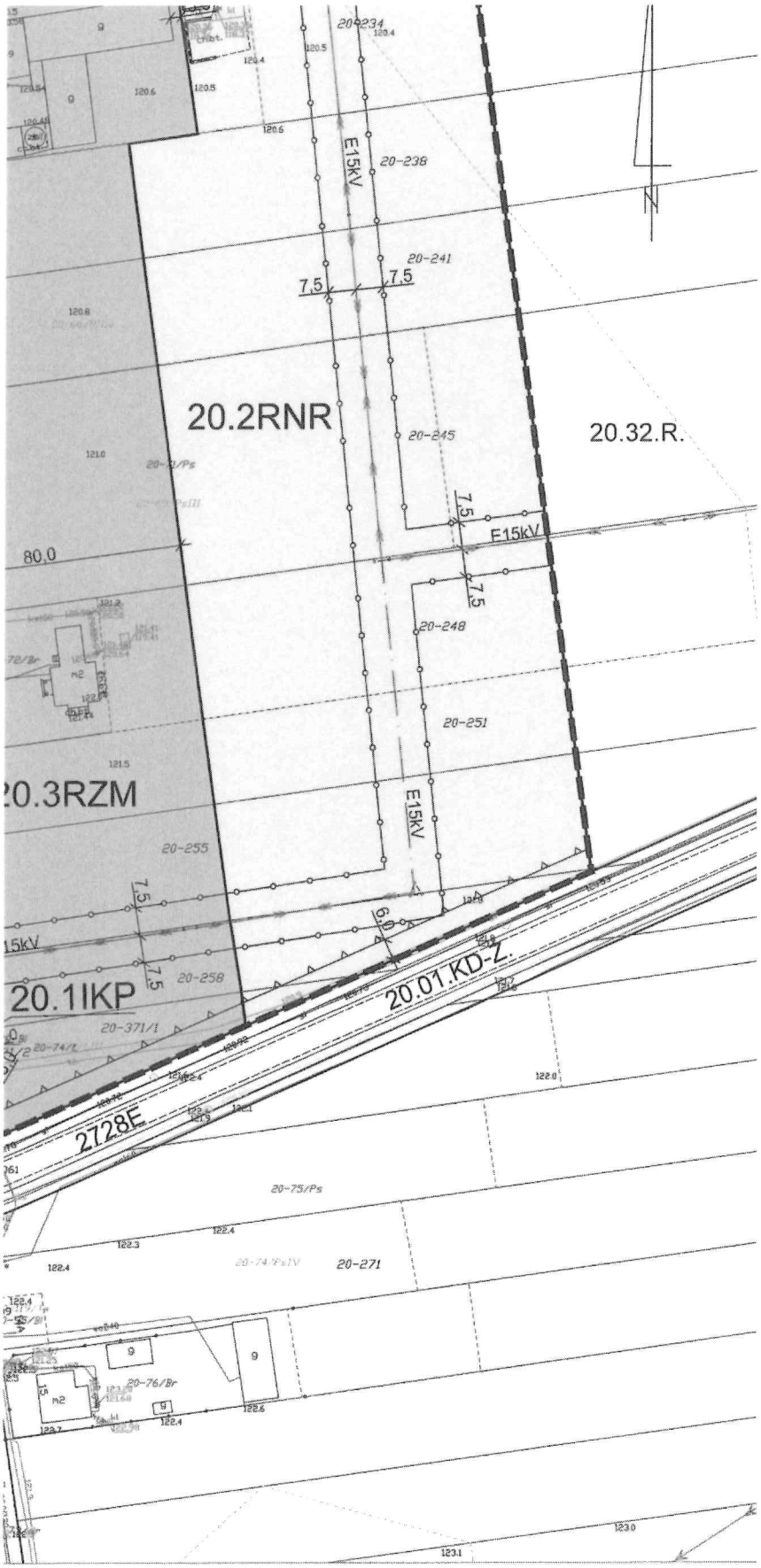
Mapa w układzie współrzędnych PL-2000 Licencja nr GKN.6642.2.165.2023_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 06.02.2023 r.

0 10 20 50 100 m

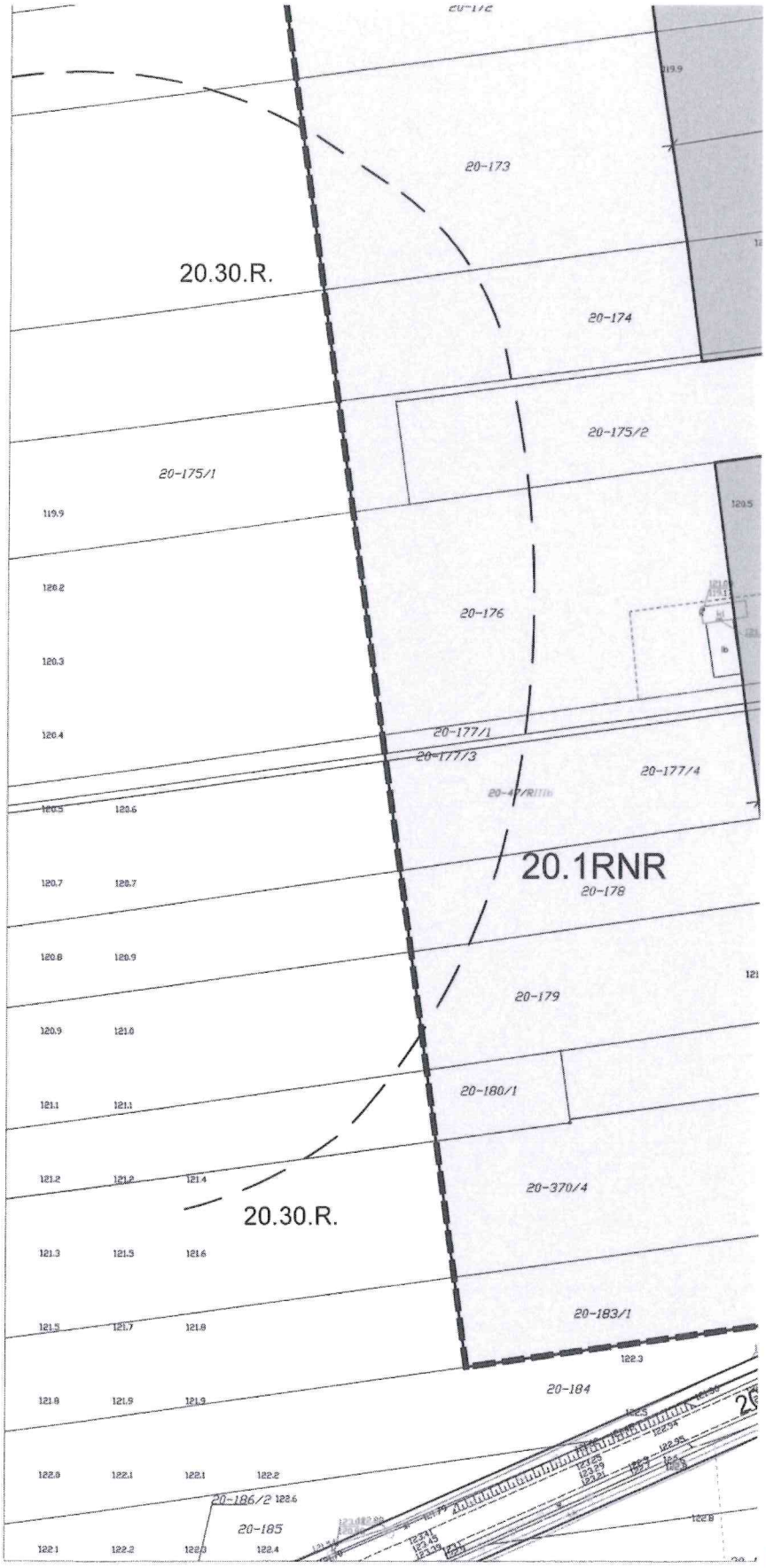
SKALA LINIOWA

WYRYS
z rysunku studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice
Skala 1:10 000
Granica obszaru objętego planem




20-234
E15kV
20-238
20-241
7,5
7,5
20.2RNR
20-245
20.32.R.
7,5
E15kV
80,0
7,5
20-248
20-251
E15kV
20-255
7,5
7,5
20.1IKP
20-258
20.01.KD-Z.
20-371/1
2728E
20-75/Ps
20-271
20-76/Br
N


100.0
6.0
80.0
20.2RZM
20.1KDL
E15kV
20.01.KD-Z
20-177/4
20-180/4
20-180/3
20-370/5
20-370/2
20-191
20-192
20-59/Br
20-72/Br
20-54/Br
175/2
174




PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
Jan Znajdek

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), Rada Gminy Łyszkowice rozstrzyga co następuje:

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, nie spowoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz nie wywołuje skutków finansowych obciążających budżet gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
*Jan Znajdek*

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XI/84/2025

Rady Gminy Łyszkowice

z dnia 29 stycznia 2025 r.

Zalacznik9.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁYSZKOWICE
*Jan Znajdek*

**Uzasadnienie**

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/287/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin.

W okresie realizacji obowiązujących dotychczas planów miejscowych zatwierdzonych Uchwałą Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łagów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. Nr 310 poz. 2601) oraz Uchwałą Nr XLVII/243/2014 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 24 września 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łagów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice, na fragmentach obszarów wsi Kuczków, Łagów, Seligów i Zakulin (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 października 2014 r. poz. 3671) wpłynęły wnioski o zmianę planów miejscowych. Mając na uwadze wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Łyszkowice (sporządzonej na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uchwała Nr LII/254/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łyszkowice) stwierdzono konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, uwzględniającego wnioski właścicieli o treści zgodnej z ustaleniami Studium.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów,

- uwzględnienie kierunków rozwoju obszarów, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice,

- zmiana przeznaczenia terenów rolnych na zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługową, zabudowę produkcyjną w gospodarstwach rolnych o wielkości stada do 200 DJP.

W związku z procedurą planistyczną zapoczątkowaną Uchwałą Nr LIX/287/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, w oparciu o przepisy art. 53 i art. 57 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, pismem z dnia 30 maja 2023 r. (WOOŚ.411.167.2023.AJa), uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie odziaływania na środowisko.

W ramach czynności ustawowych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 23 maja 2023 r. Wójt Gminy Łyszkowice ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając termin składania wniosków do 26 czerwca 2023 r.

W okresie od 23 maja 2023 r. do 26 czerwca 2023 r., określonym w zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wnioski nie wpłynęły.

Po terminie składania wniosków w dniu 26.02.2024 r. złożone zostało Pismo dotyczące zmiany aktu planowania przestrzennego, dotyczące działek ewidencyjnych nr 177/4 i 178 położonych w obrębie Zakulin o treści: *przekształcenie działki rolnej pod usługę, głównie pod farmę fotowoltaiczną.* Planem miejscowym (w wykonaniu uchwały Nr LIX/287/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin) objęto fragmenty działek ewid. nr 177/4 i 178 na głębokości ca 200 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Nr 2749E. W projekcie planu dopuszczono realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych o mocy powyżej 20 kW) o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, na

warunkach przepisów odrębnych. Wniosek zawarty w piśmie nie został uwzględniony. Pismo z dnia 26.02.2024 r. dotyczące działek nr 177/4 i 178 obręb Zakulin, zostało uznane za wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu i umieszczony w Rejestrze wniosków zgodnie z art. 31 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po terminie składania wniosków w dniu 29.02.2024 r. złożone zostało Pismo dotyczące zmiany aktu planowania przestrzennego, dotyczące działki ewidencyjnej nr 370/5 położonej w obrębie Zakulin o treści: *zmiana terenu z RM (zabudowa zagrodowa) na MNu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami)*. Działka nr 370/5 o powierzchni 0,3001 ha jest gruntem rolnym zabudowanym Br-RIIIb i przeznaczenie jej na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie, na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III zgodnie art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Wniosek zawarty w piśmie nie został uwzględniony. Pismo z dnia 29.02.2024 r. dotyczące działki ewidencyjnej nr 370/5 obręb Zakulin, zostało uznane za wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu i umieszczony w Rejestrze wniosków zgodnie z art. 31 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uchwały podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu dokumentu zostały uwzględnione.

Wojewoda Łódzki w opinii z dnia 17 lipca 2024 r. (GPB-I.743.628.2024 JS) wniósł uwagi do projektu planu.

W uwadze nr 1 Wojewoda Łódzki wskazuje, że projektowany sposób zagospodarowania (w tym możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy) w terenie o symbolu 6.1.MN-RZM (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, wyznaczony na rysunku planu Nr 1), jest sprzeczny z lokalizacją Inwestycji Towarzyszącej, określonego w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi Nr 2/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki" (znak: WOOŚ.420.16.2022.ZŻł.333), będącego Inwestycją Towarzyszącą.

Przepis art. 120c pkt 2 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 545 z późn. zm.) stanowi m.in., że w przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), dotyczącej Inwestycji Towarzyszącej, nie uchwala się planu miejscowego, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną w ww. decyzji. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 1846), celem powyższej regulacji jest zapewnienie ochrony terenów przeznaczonych zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach pod dane Przedsięwzięcie, w tym uniknięcie konfliktów społecznych związanych z ewentualnym pojawieniem się nowej zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych pod zamierzenia inwestycyjne związane z projektem Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Ponadto, w dniu 5 lipca 2024 r. weszło w życie, wydane na podstawie art. 120m ust. 1 i 2 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, zarządzenie Wojewody Łódzkiego Nr 117/2024 z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie planu rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu, ustanawiające teren lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej, objętej ww. decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, w zakresie od km 64+155 do km 123-570 linii kolejowej nr 85. Powyższe zarządzenie sankcjonuje postanowienia ww. decyzji oraz dodatkowo określa szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego, ujęte w art. 120n ust. 1 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Jednocześnie, w odpowiedzi na pismo wójta Gminy Łyszkowice znak: RKP.6721.2.6.2024 z 26.06.2024 r. dotyczące uzgodnienia projektu planu, Centralny Port Komunikacyjny, pismem z dnia 4 lipca 2024 r. (KPR.457.1424.2024_10.SZJ), złożył wniosek do projektu planu, wskazując na konieczność oznaczenia miejsca realizacji przedsięwzięcia wskazanego w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana (bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK) – odcinek łódzki" (znak: WOOŚ.420.16.2022.ZŻł.333), będącego Inwestycją Towarzyszącą na rysunku planu Nr 1 w miejscowości Kuczków.

W przedłożonym projekcie planu, na rysunku planu nr 1 w obrębie Kuczków, w terenie o symbolu 6.1.MN-RZM, wrysowana granica terenu Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK, została uczytelniona.

Granica terenu Inwestycji Towarzyszącej dla CPK przebiega pomiędzy linią rozgraniczającą drogi powiatowej Nr 2749E i linią zabudowy, wyznaczoną projektem planu miejscowego. W granicy terenu Inwestycji Towarzyszącej dla CPK nie występują budynki a plan miejscowy dodatkowo ogranicza możliwość zagospodarowania tego terenu linią zabudowy, wykluczającą realizację budynków. Możliwość zachowania budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, dla terenu o symbolu 6.1.MN-RZM został wykreślony.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że nie występuje sprzeczność ustaleń planu z w. w. Inwestycją Towarzyszącą dla Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W odniesieniu do Uwagi Nr 2 należy stwierdzić, że gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 przebiegający przez teren o symbolu 14.2RNR (rysunek planu Nr 5 – wieś Stachlew) jest gazociągiem stalowym zbudowanym w roku 2005. Średnica istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia podana została w tekście projektu planu oraz na rysunku planu oznaczeniem „DN200". Szerokość strefy kontrolowanej została wyznaczona w oparciu o w. w. przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Zgodnie z załącznikiem Nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia, lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę, określa tabela Nr 3. Szerokość strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 1 Rozporządzenia, dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) wynoszącym powyżej 0,5 do 10,0 MPa włącznie, oraz o średnicy powyżej DN 150 do DN 300 włącznie, wynosi 6,0 m. Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Pozostałe uwagi zostały uwzględnione.

**Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, fragmenty obszarów wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, nie spowoduje konieczności realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz nie wywołuje skutków finansowych obciążających budżet gminy.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice.**

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania miejscowego planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyszkowice ", przyjętym uchwałą Nr XXVII/149/2013 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice.

Ustalenia Studium, promują dla omawianych obszarów kierunki rozwoju:

| Obszar objęty planem | Symbol | Kierunek rozwoju |
|---|---|---|
| A – Kuczków | B2 | obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji |
| | R2 | obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów |
| | RZ | obszary trwałych użytków zielonych |
| B - Seligów | B2 | obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji |
| C - Stachlew | B2 | obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy |

| | | |
|---|---|---|
| | | mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji |
| D - Stachlew | R3 | obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów |
| E - Stachlew | R3 | obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów |
| F - Zakulin | B2 | obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji |
| | RPZ | obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów |
| G - Zakulin | B2 | obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji |
| | R1 | obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione |

Ustalenia studium określają ramowe preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu w poszczególnych strefach rozwoju.

| Symbol typu obszaru | Polityka zagospodarowania przestrzennego | | |
|---|---|---|---|
| | Cel polityki | Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie: | Ograniczenia w zagospodarowaniu |
| B2 | Rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w pasmach zabudowy zagrodowej. Obszar wyposażony w infrastrukturę techniczną. | - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej,<br>- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i produkcji nierolniczej,<br>- dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zachowania norm ochrony środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej,<br>- utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,<br>- zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym. | - ograniczenie wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 40DJP |
| RPZ | Utrzymanie produkcji zwierzęcej | dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej z obiektami towarzyszącymi. | Zakaz realizacji obiektów o wielkości powyżej 200DJP. |
| R1 | Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. | - utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów,<br>- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,<br>- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,<br>- w pasie o szerokości 100m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 200 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służące przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych,<br>- na pozostałym fragmencie obszaru zakaz realizacji budynków, z wyjątkiem terenu istniejących siedlisk rolniczych. | - nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej powyżej 200DJP,<br>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej,<br>- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz. |
| R2 | Ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. | - utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów,<br>- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,<br>- w pasie o szerokości 100 m, na użytkach rolnych z wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 200 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służące przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych,<br>- utrzymanie istniejących i dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych i sadowniczych o powierzchni minimum 3ha gruntów rolnych. | - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy Vi i VIz,<br>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej. |
| R3 | Utrzymanie ekstensywnej produkcji rolniczej. Zwiększanie leśnej przestrzeni produkcyjnej. | - grunty rolne o niskiej jakości (klasy V i VI) do zalesienia,<br>- wprowadzanie pasów zadrzewień śródpolnych,<br>- dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,<br>- w pasie o szerokości 100 m, na użytkach rolnych z | - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy V do VIz,<br>- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do utrzymania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | wyłączeniem łąk, przylegającym do obszarów B2, dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości do 200 DJP, zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych oraz obiektów służące przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych,<br>- utrzymanie istniejących i dopuszczenie zakładania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych i sadowniczych. | |
| RZ | Ochrona trwałych użytków zielonych w dolinach rzek. | - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek jako obudowy biologicznej koryta oraz budowy zbiorników wodnych. | - tereny wyłączone spod zabudowy. |

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych:

| Obszar | | Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych |
|---|---|---|
| symbol | nazwa | |
| B2 | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. | - wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych,<br>- w budynkach mieszkalnych połacie dachowe symetryczne i o nachyleniu od 40 do 100%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum:<br>- 35% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>- 20% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i zagrodowej,<br>- jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,<br>- wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 40DJP,<br>- wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów dostosowane do rodzaju przeznaczenia i funkcji obiektów budowlanych,<br>- powierzchnia użytkowa obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 1000 $m^2$,<br>- wielkość działki budowlanej powstałej w wyniku podziału nieruchomości mieszkalnictwa jednorodzinnego i jednorodzinnego z usługami od 500 do 2000 $m^2$ z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni uzasadnionego lokalnymi warunkami zabudowy. |
| RPZ | Obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej. | - dopuszczalna realizacja budynku mieszkalnego związanego z zabudową fermową,<br>- obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości do 200 DJP,<br>- pozostałe parametry i wskaźniki obiektów jak dla zabudowy zagrodowej (B2). |
| RZ | Obszary trwałych użytków zielonych. | - zakaz realizacji budynków,<br>- dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych. |
| R1 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione. | - zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Łyszkowice o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie Łyszkowice,<br>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2. |
| R2 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów. | - zabudowa zagrodowa dopuszczalna w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Łyszkowice o powierzchni przekraczającej 3ha,<br>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2,<br>- zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 200DJP,<br>- w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa,<br>- dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej w zabudowę rekreacyjną z domem rekreacyjnym. |
| R3 | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. | - zabudowa zagrodowa dopuszczalna wyłącznie w obrębie istniejących siedlisk rolniczych lub w obrębie gruntów gospodarstw rolnych położonych na terenie gminy Łyszkowice o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie Łyszkowice,<br>- wskaźniki i parametry w zabudowie zagrodowej jak w obszarach B2,<br>- zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 100 DJP,<br>- w ramach zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest realizacja obiektów o funkcji handlu i usług, obiektów produkcyjno-usługowych oraz magazynów i składów związanych z funkcją rolnictwa. |

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Głównym celem opracowania nowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w Studium.

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji, ukształtowanych pasm zabudowy wzdłuż istniejących dróg, wysokości budynków oraz nachylenia połaci dachowych budynków,
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
   - ustalenie sposobów i warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, ścieków produkcyjnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,
   - ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,
   - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach,
   - zachowanie gruntów klasy III w funkcji rolniczej; projekt planu miejscowego zakłada przeznaczenie terenów pod zabudowę za wyjątkiem terenu o symbolu RNL; analizując rozkład klaso-użytków w poszczególnych terenach należy stwierdzić, że grunty rolne klasy III w terenie o symbolu 20.1KDL (teren drogi lokalnej) były przeznaczone na cele nierolnicze obowiązującym planem miejscowym pod teren o symbolu 20.02.KD-L (tereny dróg publicznych - droga (ulica) lokalna); pozostałe grunty rolne klasy III położone są w terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RZP) , zabudowy zagrodowej (RZM) oraz gruntów ornych oraz upraw (RNR – z możliwością zabudowy zagrodowej) i nie są przeznaczone na cele nierolnicze; w związku z tym należy stwierdzić, że nie wystąpi problem przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze,
   - nie wystąpi problem przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – grunty takie nie występują.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarze zostały zachowane poprzez objęcie ochroną obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków we wsi Seligów: dom nr 41, obora w zagrodzie nr 41 i stodoła w zagrodzie nr 41, we wsi Zakulin dom nr 2 oraz obszar stanowiska archeologicznego AZP 61-56/10 we wsi Kuczków,
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
   - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
   - wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
   - ustalenie pasa ochronnego od elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony,
   - wprowadzenie strefy kontrolowanej ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 o szerokości 6,0m (licząc po 3 m od osi gazociągu DN 200 w obydwie strony),
   - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
   - zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie intensywności zabudowy na terenach uzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne,
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarach nie występują;
9) potrzeby interesu publicznego:
   w ustaleniach planu uwzględniono warunki zagospodarowania w zakresie:
   - granicy terenu Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK,
   - granicy strefy oddziaływania Inwestycji Towarzyszącej dla Centralnego Portu Komunikacyjnego „budowa linii kolejowej nr 85 na odcinku Warszawa Zachodnia – CPK – Łódź Niciarniana bez odcinka w obrębie węzła kolejowego CPK,
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w terenach położonych przy istniejących drogach oraz w terenach nowej zabudowy zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych,
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wyznaczenie terenów: gruntów ornych oraz upraw, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązujących planów miejscowych, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:
- zachowano wielofunkcyjne tereny zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową,
- zachowano istniejący teren zabudowy usługowej i przepompowni ścieków,
- przeznaczono tereny pod grunty orne oraz upraw, zabudowy zagrodowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

Obszary przeznaczone pod zabudowę tworzą pasmową zabudowę wzdłuż istniejących dróg wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegające do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**Procedura upublicznienia projektu dokumentu.**

W ramach czynności ustawowych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 23 maja 2023 r., Wójt Gminy Łyszkowice ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając termin składania wniosków do 26 czerwca 2023 r.

W okresie od 23 maja 2023 r. do 26 czerwca 2023 r., określonym w zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wnioski nie wpłynęły.

Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z uzasadnieniem i prognozą wpływu na środowisko, zostało umieszczone:
- na tablicy ogłoszeń: Urzędu Gminy, wsi Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, na stronie internetowej Gminy Łyszkowice (od 11.10.2024 r do 23.12.2024 r.),
- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łyszkowice oraz na stronie internetowej Gminy Łyszkowice (w dniu 11.10.2024 r.),
- w „Dzienniku Łódzkim" (w dniu 11.10.2024 r.).

Projekt miejscowego planu wraz z niezbędną dokumentacją udostępniony został do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2024 r. do 29 listopada 2024 r..

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu, została przeprowadzona w dniu 28 października 2024 r., o godzinie 15:00 w Gminnym Ośrodku Kultury i Sportu w Łyszkowicach, ul. Gminna 14, 99-420 Łyszkowice. Na dyskusję publiczną osoby zainteresowane nie przybyły.

Dyżur projektanta planu odbył się dnia 29 października 2024 r., w Gminnym Ośrodku Kultury i Sportu w Łyszkowicach, ul. Gminna 14, 99-420 Łyszkowice, w godzinach od 15:00 do 17:00. Na dyżur projektanta przybyła jedna osoba. W trakcie dyskusji nie złożono uwag.

Uwagi do projektu miejscowego planu mogły być składane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 grudnia 2024 r.:
- w formie elektronicznej: za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, profilem zaufanym albo podpisem osobistym lub na adres email: sekretariat@lyszkowice.pl,
- w formie papierowej: przesłane pocztą lub doręczone osobiście na adres: Urząd Gminy Łyszkowice, ul. Gminna 11, 99-420 Łyszkowice,
- w formie papierowej: podczas dyskusji publicznej do protokołu.

Spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta planu zostały zorganizowane po godzinach pracy oraz w miejscu dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Wszystkie czynności przeprowadzone zostały z udziałem pracownika Urzędu Gminy Łyszkowice.

W okresie od 18 października 2024 r. do 13 grudnia 2024 r. uwagi do projektu miejscowego planu nie wpłynęły.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Łyszkowice podjęła uchwałę Nr LII/254/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łyszkowice. W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym dotyczących uwzględnienia zgłaszanych wniosków o zmianę planu miejscowego, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do przeznaczenia pod zabudowę, co nie ma odzwierciedlenia w planach miejscowych.

Uwzględniając wyniki analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łyszkowice stwierdzono konieczność monitorowania zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w miarę potrzeb i posiadanych środków budżetowych, konieczność opracowywania aktualizacji studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Łyszkowice, w kolejności:

1. kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planu miejscowego dla którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania,
2. sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
3. sporządzenie planów miejscowych dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do przeznaczenia pod zabudowę, co nie ma odzwierciedlenia w planach miejscowych,
4. sporządzenie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice w celu dostosowania ustaleń do obowiązujących przepisów prawa.

Mając na uwadze wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Łyszkowice, stwierdzono konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla siedmiu obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Kuczków, Seligów, Stachlew i Zakulin, uwzględniającego wnioski właścicieli o treści zgodnej z ustaleniami Studium.