

**UCHWAŁA NR VIII/63/2015  
RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY  
Z DNIA 18 CZERWCA 2015 R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 199, poz. 443), w związku z uchwałą Nr XVII/130/2012 Rady Gminy i Miasta Drzewica z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna oraz po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy nr XXXIX/277/2014 z dnia 11 sierpnia 2014 r., Rada Gminy i Miasta w Drzewicy uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże i Świerczyna, zwany dalej planem.

2. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik graficzny nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obszaru opracowanego w skali 1:1000;
- 3) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo – cyfrowego;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zasięg obszarów zmeliorowanych i wymagających melioracji;
- 7) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
  - a) granica stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
  - b) granica strefy kontrolowanej od planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica obrębu geodezyjnego;
- 2) infrastruktura techniczna:
  - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
  - b) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - c) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

**§ 3.**

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

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;

- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określoną symbolem terenu funkcję oraz pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną i komunikację, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
  - b) kondygnacji i części podziemnych budynku,
  - c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
  - d) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,
  - b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 8) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 9) **adaptacji** - należy przez to rozumieć działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) **modernizacji [obektu budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
  - a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
  - b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
  - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 11) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 12) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.

#### § 4.

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu literowo – cyfrowym. Symbol literowy oznacza symbol przeznaczenia terenu, cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### § 5.

1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków;
  - 2) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
  - 3) terenów górniczych;
  - 4) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 6) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział I USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem **RM**,
  - b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **RP**;
- 2) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL**;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**,
  - c) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 60 m wysokości nad poziomem terenu, przy czym wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu właściwemu organowi do spraw Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na załączniku graficznym, z uwzględnieniem pkt 2, wyznaczonymi w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem KDD/2;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu.

4. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) remonty istniejącej zabudowy;
- 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami planu.

5. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

6. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 od granicy z działką budowlaną.

7. Geometria dachów zabudowy zgodnie z ustaleniami planu dla terenu RM/1.

8. Pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy towarzyszącej należy dostosować do kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

9. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje następująca o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i barw achromatycznych (neutralnych) oraz dopuszczaniem złamanej barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych.

10. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

11. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

12. Zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) – dla linii o napięciu znamionowym 15 kV i wyższym lecz nieprzekraczającym 30kV, wskazane na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym, ze względu na dopuszczenie:

- a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 3) 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii) - dla linii o napięciu znamionowym 110kV.

2. Ustala się strefy kontrolowane planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o minimalnej szerokości wynoszącej 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach w poziomie).

3. W granicach stref o których mowa w ust. 1 i 2 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Dla obszarów zmeliorowanych i wymagających melioracji, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej, o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiający jego konserwację;
- 3) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

5. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem terenu **RM/1** ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenów zabudowy zagrodowej.

#### **§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan wyznacza tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolem terenu KDZ/1, KDD/1 oraz KDD/2 jako tereny przeznaczone na cele publiczne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zakaz umieszczania obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 12;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: zakaz umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 9 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla terenów w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach noworealizowanej zabudowy zagrodowej minimalna szerokości frontu działki - 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°, z zastrzeżeniem odstępstw dla działek nietypowych np. narożnych.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym, tworzą:

- 1) drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych, w tym droga oznaczona symbolem KDZ/1,
- 2) pozostałe drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych ewentualnie dróg lokalnych, położone poza obszarem planu.

2. Droga wymieniona w ust.1 pkt 1 służy również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem przeznaczenia KDW/1 i KDW/2, a także drogi publiczne klasy dróg dojazdowych, oznaczone symbolem KDD/1 i KDD/2, wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących dróg w istniejących liniach rozgraniczających.

5. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy zagrodowej minimum 1,5 miejsca / 1 mieszkanie lub dom;
- 2) dla agroturystyki minimum 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych.

#### **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:

- a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno - tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne (bytowe, komunalne i/lub przemysłowe) do oczyszczalni ścieków,
  - b) kanalizacji deszczowej – odprowadzającego wody do zbiorników, cieków wodnych i rowów położonych na obszarze gminy i miasta Drzewica, z dopuszczeniem jak w pkt. 3 i 4;
- 2) przyłączenie do istniejącego lub projektowanego gminnego systemu w zakresie odprowadzania:
    - a) ścieków sanitarnych,
    - b) wód opadowych, z dopuszczeniem jak w pkt. 3 i 4;
  - 3) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt. 7 oraz dopuszczeniem odwodnienia powierzchniowego dróg;
  - 4) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 3, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5, 6 i 7;
  - 5) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
  - 6) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 7) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę
- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt. 3;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
  - 3) dopuszcza się pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
    - a) średniego napięcia zasilanych z: GPZ "Radzice" i/lub GPZ "Drzewica",
    - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
  - 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
  - 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
  - 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.
8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz: ucieplwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.).
9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:
- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
  - 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.
10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy i w przepisach odrębnych;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Plan wskazuje fragment planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości wynoszącej 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach w poziomie).

### **§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:**

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu.

### **§ 14. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z systemu awaryjnego, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 15.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **RM/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące,
  - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury: altany, zadaszenia itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0,8, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej - 0,2,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - i) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. j,
  - j) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie;
- 3) w przypadku lokalizacji usług agroturystyki ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/2.

### **§ 16.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **RP/1 - RP/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia jak lit. b i c,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

- c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- d) dopuszczenie przebudowy i realizacji nowej sieci melioracyjnej.

#### **§ 17.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZL/1 - ZL/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy, z dopuszczeniem jak lit. b,
  - b) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 18.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KDZ/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających stała (20,0 m), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

#### **§ 19.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KDD/1** i **KDD/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających stała dla KDD/1 (10,0 m) lub zmienna dla KDD/2 (od 9,3 do 12,5 m), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

#### **§ 20.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KDW/1** i **KDW/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających stała dla KDW/1 oraz KDW/2 (8,0 m), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.



**§ 21.**

Ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące, w wysokości 15%.

**Rozdział III  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Drzewicy.

**§ 23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy.



Przewodniczący  
Rady Gminy i Miasta  
w Drzewicy  
*Marian Kaluźny*  
Marian Kaluźny