

UCHWAŁA NR XXXIV/357/2018
RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 29 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) w związku z uchwałą Nr VIII/109/2015 Rady Gminy Wodzierady z dnia 28 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice, oraz po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/32010 Rady Gminy Wodzierady z dnia 8 kwietnia 2010 r., **Rada Gminy Wodzierady uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik Nr 3** do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **części frontowej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do terenu drogi wyznaczonej w planie, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę budowlaną, o głębokości 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 15°;
- 3) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) **istniejących**: granicach działek, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć granice działek, obiekty, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania istniejące w dniu wejścia w życie planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej

linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;

- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym oraz przez altany, wiaty i zadaszenia; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji altan, wiat i zadaszeń; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno:
 - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednostki planistycznej,
 - b) litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **zaleceniach konserwatorskich** – należy przez to rozumieć określenie w formie pisemnej przez właściwe służby ochrony zabytków sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac restauratorskich, konserwatorskich, zakresu dopuszczalnych zmian i warunków ich wprowadzenia w zabytku.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza;
- 6) granice strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza;
- 7) strefa zieleni;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, niebędące stanowiskami archeologicznymi;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefa ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

3. Ustalenia planu dotyczące obiektów i stref, o których mowa w ust. 1, dotyczą wyłącznie obszaru.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNL**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem **UO**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 6) cmentarze, oznaczone symbolem **ZC**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 8) lasy, oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) grunty rolne zadrzewione i zakrzewione, oznaczone symbolem **RL**;
- 10) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **I-W**;
 - b) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **I-T**;
- 13) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KS**;
- 14) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny dróg głównych, oznaczone symbolem **KDG**,
 - b) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

2. Ustala się:

- 1) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu drogi głównej 1KDG,
 - b) linie rozgraniczające terenów dróg lokalnych: 1-2KDL;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów:
 - a) dróg dojazdowych (KDD),
 - b) publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP),
 - c) infrastruktury technicznej – wodociągów (I-W),
 - d) infrastruktury technicznej – telekomunikacji (I-T),
 - e) zabudowy usług oświaty (UO).

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów wyznaczonych liniami o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, oraz dla wybranych terenów, przeznaczenie dopuszczalne.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, place zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjne, budynki gospodarcze, garaże, obiekty administracyjno-socjalne, altany, wiaty i zadaszenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i kanalizacji, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym.

5. Zakazuje się lokalizacji w obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ochronę obiektów zabytkowych i dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9;
- 3) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
 - a) nakaz stosowania jednakowych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
 - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej, o ile w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej,
 - c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połaci dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
 - d) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, dachówka ceramiczna, blacha płaska, pokrycia bitumiczne, materiały naturalne,
 - elewacji – tynk, drewno, cegła licowa, kamień, okładziny z płytek ceramicznych, gres,
 - zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji: tworzyw sztucznych typu siding, blach falistych i trapezowych,
 - wymogów zawarte w tiret od drugie do czwarte nie stosuje się do stolarki okiennej i drzwiowej, obróbek blacharskich i odwodnienia dachu,

e) kolorystyka budynków, o ile w pozostałych ustaleniach planu nie ustalono inaczej:

- dachów – odcienie ciemnych: czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
- elewacji – cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

6) ustalenia pkt 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków;

7) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) parkingów lub zespołów parkingów,

c) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli,

d) przedsięwzięć lokalizowanych na terenach 5MNU, 6MNU, 12MNU, 13MNU, 16MNU i 5U;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub obiektu;

6) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej; w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4;

8) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, poprzez:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,

b) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,

c) zakaz grodzenia, lokalizacji trwałych naniesień oraz nasadzeń w pasie 1,5 m od linii brzegu rzek, mogących utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód;

10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:

a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 2,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,

b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- c) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
 - e) obowiązek zastosowania nieprzepuszczalnej nawierzchni w miejscach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej;
- 11) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj.: terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 12) wyznacza się strefę zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §14 pkt 4;
- 13) zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 14) w **granicach terenów zmeliorowanych**, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; budynki lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu; zachować dostępność do rowów w pasie 3,0 m od krawędzi rowu celem prowadzenia prac konserwacyjnych.

§ 9.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu **obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem porządkowym:
- a) nr 1 – budynek dawnej szkoły, ul. Łódzka 11, obecnie Przedszkole Samorządowe, 1909 r.,
 - b) nr 2 – cmentarz parafialny, ul. Łódzka, XIX w.,
 - c) nr 3 – dom nr 33, ul. Łaska 4, dom drewniany, ok. 1920 r.,
 - d) nr 4 – dom nr 49, ul. Łaska 24, ok. 1910 r.,
 - e) nr 5 – dom, ul. Szkolna 19, dom drewniany, I połowa XX w.,
 - f) nr 6 – dom, ul. Łódzka 8, I połowa XX w.,
 - g) nr 7 – dom, ul. Łaska 13, dom drewniany, I połowa XX w.,
 - h) nr 8 – dom, ul. Łaska 18, I połowa XX w.;
- 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu:
- a) 67-48/1 punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - b) 67-48/2 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - c) 67-48/3 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze,
 - d) 67-48/4 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze/okres nowożytny,
 - e) 67-48/5 punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - f) 67-48/6 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze/okres nowożytny,
 - g) 67-48/7 punkt osadniczy kultury nieokreślonej – neolit,
 - h) 67-48/8 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze, punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - i) 67-48/9 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze,

- j) 67-48/10 punkt osadniczy kultury polskiej – późne średniowiecze, osada kultury polskiej – okres nowożytny,
 - k) 67-48/11 punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - l) 67-48/12 punkt osadniczy kultury polskiej – okres nowożytny,
 - m) 67-49/106 punkt osadniczy kultury polskiej – XVII-XIX w.;
- 3) wyznacza się **granice strefy ochrony archeologicznej**, obejmującą otoczenie stanowisk archeologicznych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

2. Dla ochrony **obiektów zabytkowych**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:

- 1) obowiązek prowadzenia robót budowlanych o charakterze adaptacyjnym, z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowej obiektów, tj. historycznej skali, formy architektonicznej, proporcji oraz detalu architektonicznego; dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę zachowującą skalę i formę architektoniczną obiektu;
- 2) obowiązek prowadzenia robót budowlanych z uwzględnieniem zachowania wartości zabytkowej obiektów;
- 3) wszelkie inwestycje przy obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nakazuje się prowadzić w oparciu o zalecenia konserwatorskie wydane przez właściwe służby ochrony zabytków przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę;
- 4) w przypadku rozbiórki obiektu lub wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków wymogi ochronne w pkt 1-3 nie obowiązują.

3. Na obszarze **stanowisk archeologicznych**, oznaczonych na rysunku planu, warunki realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa i ochrony zabytków.

4. W granicach **strefy ochrony archeologicznej**, o której mowa w ust. 1 pkt 2, w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: dróg głównych (KDG), dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP);
- 2) dla przestrzeni publicznych obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych w sposób uwzględniający potrzeby przemieszczania się osób niepełnosprawnych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej dotyczą działki budowlanej lub jej części w granicach terenu o określonym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków:
 - a) w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ustaleniami pkt 6,
 - b) od granicy lasu – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) lokalizacja budynków od granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- b) pozostałych obiektów budowlanych – zgodna z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska, o ile nie ustalono jej w ustaleniach szczegółowych;
- 6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 7) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
 - 8) obowiązek zachowania rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wskazanym w planie;
 - 9) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontów istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - 10) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji rozbudowywanego budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
 - 11) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się możliwość przebudowy i remontów;
 - 12) w przypadku, gdy istniejące na działce budowlanej zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w celu ich dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno-sanitarnych; powierzchnia zabudowy rozbudowy budynku nie może przekraczać 20,0 m².

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podlegają obiekty zabytkowe i tereny w granicach strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z ustaleniami §9;
- 2) zagospodarowanie terenu ujęcia wód podziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi (I-W);
- 3) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania **obszarów i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) oznacza się **granice terenów zmeliorowanych**, dla których obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 2) oznacza się **granice strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza**, w granicach której ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych, obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułami spożywczymi;
- 3) oznacza się **granice strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza**, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz budowy ujęć wody,

- b) obowiązek zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) wyznacza się **strefę zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejących rowów,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną vegetację, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie: obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów do budynków.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) przebudowę dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków terenowych lub istniejącego zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji poprzez tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej 1KDG – odcinek drogi wojewódzkiej nr 710,
 - b) tereny dróg lokalnych 1KDL-2KDL – odcinek drogi powiatowej nr DP3706E;
- 4) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - tereny drogi głównej 1KDG (ul. Łódzka),
 - tereny dróg lokalnych 1KDL (ul. Szkolna) i 2KDL (ul. Łaska),
 - tereny dróg dojazdowych KDD,
 - b) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP).

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z przyległych terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 4, lub poprzez istniejące dojeżdża i dojazdy na terenach przylegających do tych terenów, z zachowaniem ograniczeń i zakazów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. W zakresie **komunikacji zbiorowej** ustala się obowiązek dostosowania dróg, o których mowa ust. 1 pkt 3, dla potrzeb publicznego transportu autobusowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. W zakresie **miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów w następującej minimalnej liczbie:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług – 1 stanowisko postojowe na 40,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
 - c) dla pracowników – 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od stanowisk postojowych dla klientów; wymóg nie dotyczy przedsiębiorstw zatrudniających do dwóch osób,
 - d) dla obiektów rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - e) na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów;
- 2) wymogu pkt 1 lit. c nie stosuje się dla usług zlokalizowanych w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych;
- 3) w ramach miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;

- 4) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 5) przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 1 obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych: drogi głównej (KDG), dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP) z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających terenu infrastruktury technicznej – wodociągów (I-W) i terenów infrastruktury technicznej – telekomunikacji (I-T),
- c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wymienione w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. b i c,
- e) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę na cele:
 - spożycia, socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - przeciwpożarowe – z sieci wodociągowej, zbiorników lub cieków,
- b) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- c) zakaz budowy nowych ujęć wody w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) możliwość budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- e) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach dróg,
 - h) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, energii odnawialnej, gazu, oleju opałowego lekkiego, węgla o zawartości siarki $\leq 0,6\%$ oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) możliwość odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
 - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z wymogami pkt 8, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy,
 - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
 - f) możliwość realizacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych w miejscach parkingowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych;
- 7) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, z zachowaniem wymogów §8 pkt 11;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
- a) możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) warunki i zakazy lokalizacji elektrowni wiatrowych:
 - na terenach: drogi głównej (KDG), dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP) dopuszcza się stosowanie wyłącznie turbin o mocy nieprzekraczającej 0,5 kW służących wyłącznie zasileniu w energię elektryczną znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, urządzeń oświetleniowych,
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) i terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (MNL) dopuszcza się stosowanie wyłącznie turbin o mocy nieprzekraczającej 4kW,
 - zakaz lokalizacji na terenach: gruntów rolnych zadrzewionych i zakrzewionych (RL), użytków zielonych, łąk i pastwisk (RZ), lasów (ZL),
 - na pozostałych terenach, nie wymienionych w tirecie pierwsze do trzecie, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy nie większej niż 40 kW.

§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolami **1MNU-21MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa**, przy czym na terenach: 5MNU-6MNU, 12MNU-13MNU i 16MNU zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na działkach budowlanych wchodzących w skład gospodarstw rolnych: budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów, budynki i urządzenia służące przetwórstwu rolno-spożywczemu produktów wytworzonych w gospodarstwie rolnym,
 - b) obiekty związane z trzymaniem zwierząt w gospodarstwach agroturystycznych wykorzystywanych do celów edukacyjnych lub rekreacyjnych; wielkość obsady obiektów na terenie działki budowlanej nie może przekraczać 10 DJP,
 - c) na działkach budowlanych z istniejącą zabudową zagrodową: budynki gospodarcze i garaże związane z obsługą gospodarstwa; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów chowu lub hodowli zwierząt, przy czym ich docelowa obsada nie może przekraczać 40 DJP,
 - d) tereny zieleni urządzonej,
 - e) tereny infrastruktury technicznej,
 - f) na terenach 5MNU-6MNU, 12MNU-13MNU i 16MNU:
 - działalność zaliczana do rzemiosła na podstawie przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła,
 - funkcje magazynowo-składowe jako towarzyszące obiektom usługowym,
 - g) na terenie 19MNU: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i obiekty zamieszkania zbiorowego;
 - h) na terenie 2MNU: zabudowa związana z funkcją oświatową i sportową;
- 3) funkcja mieszkaniowa i usługowa realizowana jako wyłączna lub współistniejąca na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) pozostałe budynki: wolnostojące, zespoły budynków lub zintegrowane z budynkami, o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt. 3:
 - a) budynków na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 20,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży o wysokości mniejszej niż 4,0 m;
- 3) ustalenia pkt. 2 nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) związanych z produkcją rolną – 2,
 - c) pozostałych – 1;
- 8) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną – 10,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800,0 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:
 - a) teren 2MNU do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) teren 19MNU do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania wielorodzinnego,
 - c) pozostałe tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla części terenów 7MNU, 17MNU-18MNU w granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia §14 pkt 4;
- 3) dla części terenów 3MNU, 5MNU-6MNU i 13MNU-18MNU w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 4) dla części terenów 2MNU, 7MNU i 11MNU-12MNU, dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 5) dla części terenów 3MNU, 5MNU, 6MNU, 11MNU, 12MNU, 17MNU i 21MNU, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;

- 6) dla terenów 4MNU, 5MNU, 7MNU, 11MNU-15MNU, 17MNU, 19MNU, 21MNU oraz części terenów 3MNU, 6MNU, 8MNU, 16MNU, 18MNU, 20MNU w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;
- 7) dla części terenów 5MNU i 12MNU, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 8) dla części terenów 5MNU-6MNU i 11MNU-15MNU, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §14 pkt 3.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: 3MNU, 5MNU-6MNU, 8MNU, 15MNU-17MNU – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami 1MNL-8MNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacji indywidualnej;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowane wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych; powierzchnia całkowita usług nieprzekraczająca 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i rekreacji indywidualnej – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;

7) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich dla budynków letniskowych,
- b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;

8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- a) tereny 1MNL, 6MNL-8MNL do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) pozostałe tereny do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) dla części terenów 3MNL-4MNL, w granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §14 pkt 4;

3) dla części terenów 1MNL-3MNL i 6MNL-8MNL, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;

4) dla terenu 8MNL i części terenów 1MNL-3MNL, 6MNL-7MNL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MNL i 6MNL-8MNL – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U-6U, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **zabudowa usługowa**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na terenach 2U i 3U funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako towarzysząca funkcji usługowej, realizowana w pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych lub w odrębnym budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 50% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) parkingi,
 - e) dla terenu 1U: szalety publiczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 12,0 m,
 - b) mieszkalnych – 10,0 m,
 - c) pozostałych – 6,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 000,0 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) tereny 2U i 3U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) pozostałe tereny, nie wymienione w lit. a, nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) dla części terenu 2U, w granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia §14 pkt 4;
- 3) dla części terenów 4U-5U w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 4) dla części terenu 2U, dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 5) dla części terenu 5U, dla ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
- 6) dla terenów 4U, 6U i części terenów 1U-3U, 5U w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;
- 7) dla terenów 4U-5U, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §14 pkt 2.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1 200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów 2U i 4U – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych symbolami 1UO i 2UO, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **usługi oświaty**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 15,0 m,
 - b) pozostałych – 8,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenu 2UO, dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla terenu 2UO, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 23. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi**, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako towarzysząca obiektom, o których mowa w pkt 1, niebędących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko; powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych – 14,0 m; dopuszcza się realizację budynków o wysokości do 20,0 m w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności,
 - b) mieszkalnych – 10,0 m,
 - c) pozostałych – 7,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5; dopuszcza się stosowanie jako materiału wykończeniowego elewacji blach falistych i trapezowych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000,0 m².

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – klasyfikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, do terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. 1. Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **1ZC**, ustala się przeznaczenie: **cmentarz**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) istniejącej sztuki sepulkralnej,
 - b) zabytkowego drzewostanu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,15;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%, z czego minimum 50% muszą stanowić powierzchnie zadrzewione lub zakrzewione;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m; wysokość wież, wieżyczek, dzwonnicy – nieprzekraczająca 15,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenu, dla ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, obowiązują ustalenia §9 ust. 2;
- 3) dla części terenu, dla ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
- 4) dla terenu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;
- 5) dla części terenu, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R-9R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny rolnicze**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - d) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenach 3R i 5R;
- 3) dla terenów 1R, 2R, 4R, 6R, 7R, 8R i 9R dopuszcza się lokalizację zabudowy służącej produkcji i obsłudze produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt;
- 4) dla terenów 1R, 2R, 7R, 8R i 9R dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych wchodzących w skład rodzinnych gospodarstw rolnych lub ogrodniczych;
- 5) realizacja nowej zabudowy na terenach 1R, 2R, 7R, 8R i 9R, przy spełnianiu warunków:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,001,
 - maksymalna – 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,

- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- e) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 10,0 m,
 - związanych z produkcją rolną – 14,0 m,
 - pozostałych – 6,0 m,
- f) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- g) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla części terenów 3R-9R, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14;
- 3) dla części terenów 4R, 6R, 8R 9R, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
- 4) dla terenu 8R oraz części terenów 1R, 4R, 6R, 7R i 9R, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;
- 5) dla części terenu 6R, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 6) dla części terenu 6R, w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §14 pkt 3.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 26. 1. Dla lasów, oznaczonych symbolami 1ZL-10ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **lasy**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki i budowle gospodarki leśnej oraz inne obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m;

- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla części terenu 3ZL, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
- 3) dla terenu 7ZL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;
- 4) dla części terenów 7ZL-8ZL, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §8 pkt 14.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Dla gruntów rolnych zadrzewionych i zakrzewionych, oznaczonych symbolami 1RL-7RL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **grunty rolne zadrzewione i zakrzewione**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zakaz realizacji budynków oraz wiat i zadaszeń;
- 2) ustala się nakaz zachowania nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną wegetację;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenów 1RL-7RL, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami 1RZ-4RZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **użytki zielone, łąki i pastwiska**,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - d) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych,

- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) dla terenu 1RZ – zbiornik małej retencji,
- g) dla terenów 1RZ-2RZ – pole biwakowe, tymczasowe obiekty służące realizacji imprez plenerowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zakaz realizacji budynków;
- 2) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz intensywności zabudowy nie ustala się (tereny objęte zakazem realizacji budynków);
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 90%; wymogu nie stosuje się przy budowie dróg stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub leśnych oraz obiektów mostowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1WS-3WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny wód powierzchniowych**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami:
 - a) urządzenia wodne:
 - budowle: piętrzące, upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne,
 - obiekty stopni wodnych,
 - pomosty, przystanie,
 - b) budowle i urządzenia służące ochronie środowiska,
 - c) obiekty mostowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 30. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej-wodociągi, oznaczonego symbolem 1I-W, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z terenów przyległych dróg wyznaczonych w planie poprzez istniejące dojście i dojazd na terenie 1UO;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 31. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej-telekomunikacji, oznaczonych symbolami 1I-T i 2I-T, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacji;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dla terenu 1U-T: usługi biurowe, parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,001,
 - b) maksymalna – 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenów, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 32. 1. Dla terenu parkingów, oznaczonego symbolem 1KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **parkingi**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, szalety publiczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla części terenu, dla ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 3;
- 3) dla terenu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §9 ust. 4;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 300,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§ 33. 1. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego symbolem 1KDG, ustala się:

- 1) przeznaczenie: **droga główna**;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty mostowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDG (ul. Łódzka) – od 16,4 do 49,8 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych zwiększających bezpieczeństwo rowerzystów;
- 8) obowiązek dostosowania drogi do potrzeb publicznego transportu autobusowego.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 34. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDL (ul. Szkolna) – od 11,1 m do 25,2 m, 2KDL (ul. Łaska) – od 13,0 m do 27,3 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) obowiązek dostosowania drogi do potrzeb publicznego transportu autobusowego.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 35. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem 1KDD-12KDD, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KDD (ul. Objazdowa) – od 6,0 do 8,0 m, 2KDD (ul. Kurnatowskiego) – od 8,0 do 19,0 m, 3KDD – od 10,0 do 26,6,0 m, 4KDD (ul. Czarneckiego) – 8,0 m, 5KDD – od 6,0 do 16,3 m, 6KDD – 10,0 m, 7KDD (ul. Leśna) – od 10,0 m do 21,1 m, 8KDD – od 3,6 do 23,4 m, 9KDD – od 8,6 do 20,2 m, 10KDD – od 10,0 do 18,1 m, 11KDD – od 10,0 do 19,6 m, 12KDD – 10,0 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 36. 1. Dla terenów publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczonych symbolem 1KP-9KP, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 1KP – od 7,7 do 8,5 m, 2KP – od 7,0 do 10,0 m, 3KP – od 2,0 do 5,5 m, 4KP – od 5,8 do 6,5 m, 5KP – od 6,0 do 17,0 m, 6KP – od 6,0 do 15,0 m, 7KP – 8,0 m, 8KP – 4,0 m;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów;
- 3) lokalizacja nadziemnych i podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 5%.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie zaliczają się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

4. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 37. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, uchwalonego uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz. 1467 z późn. zm.).

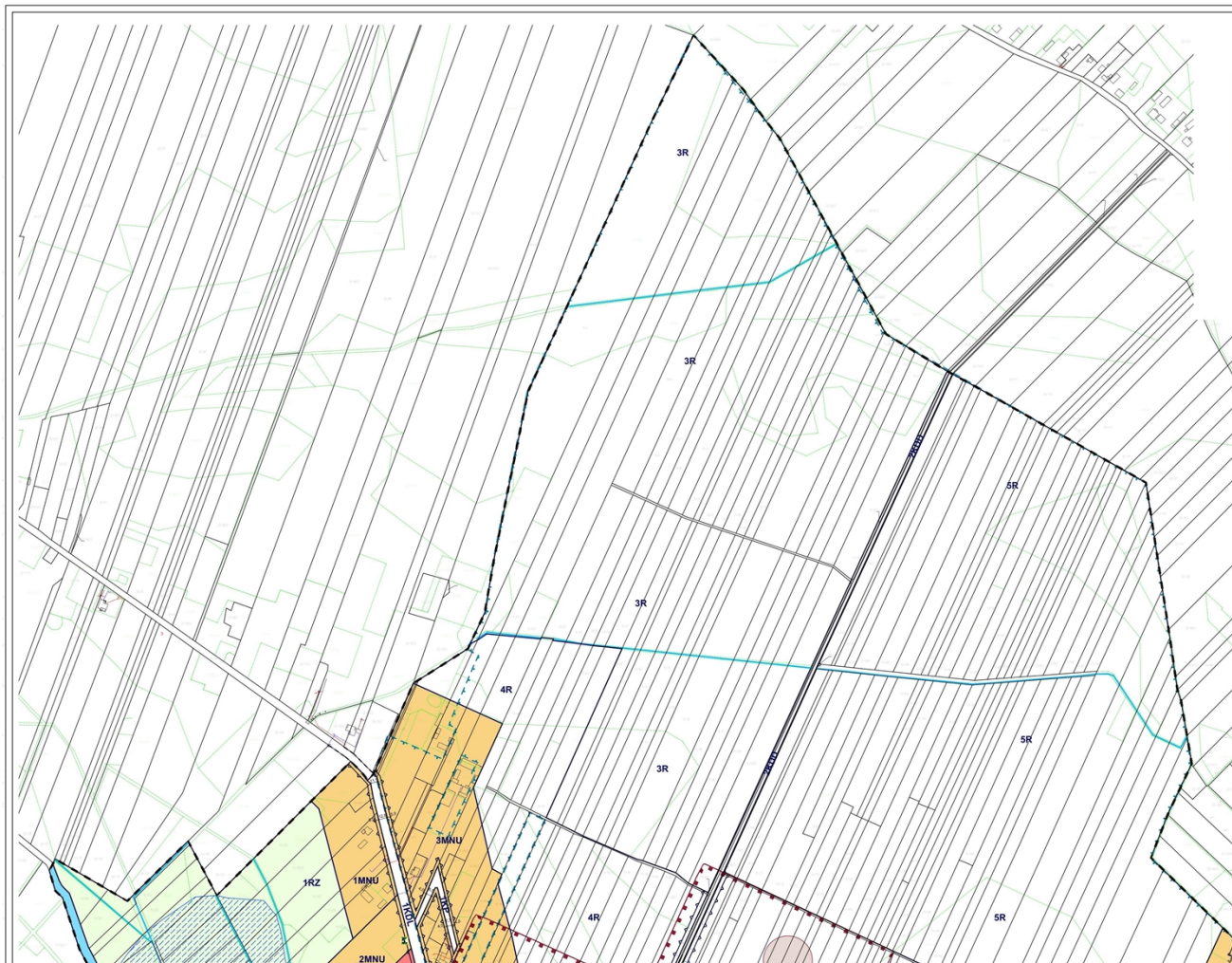
§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

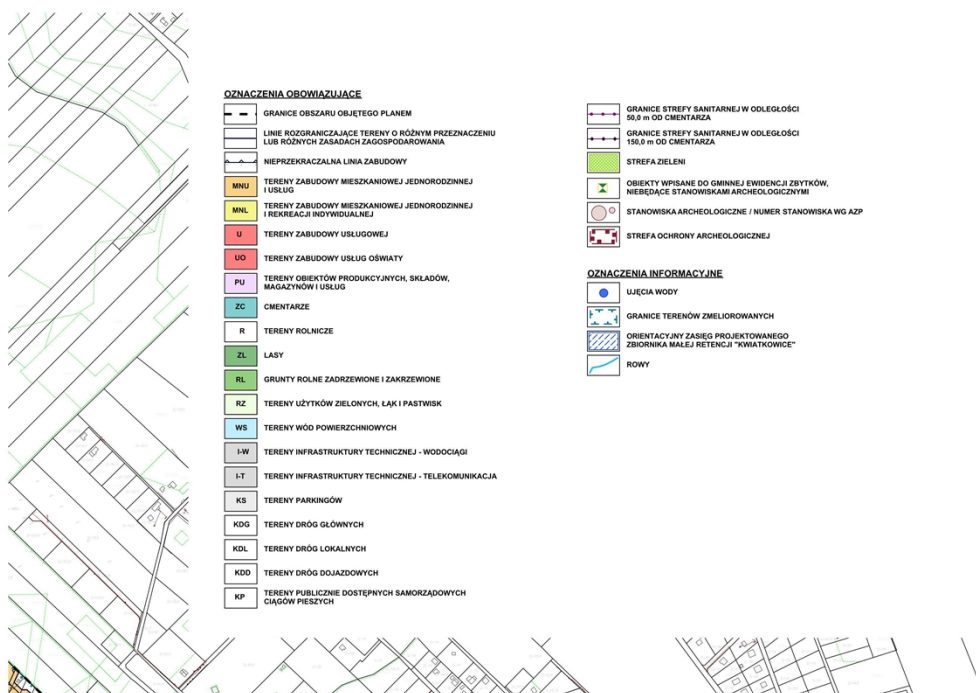
Rysunek planu



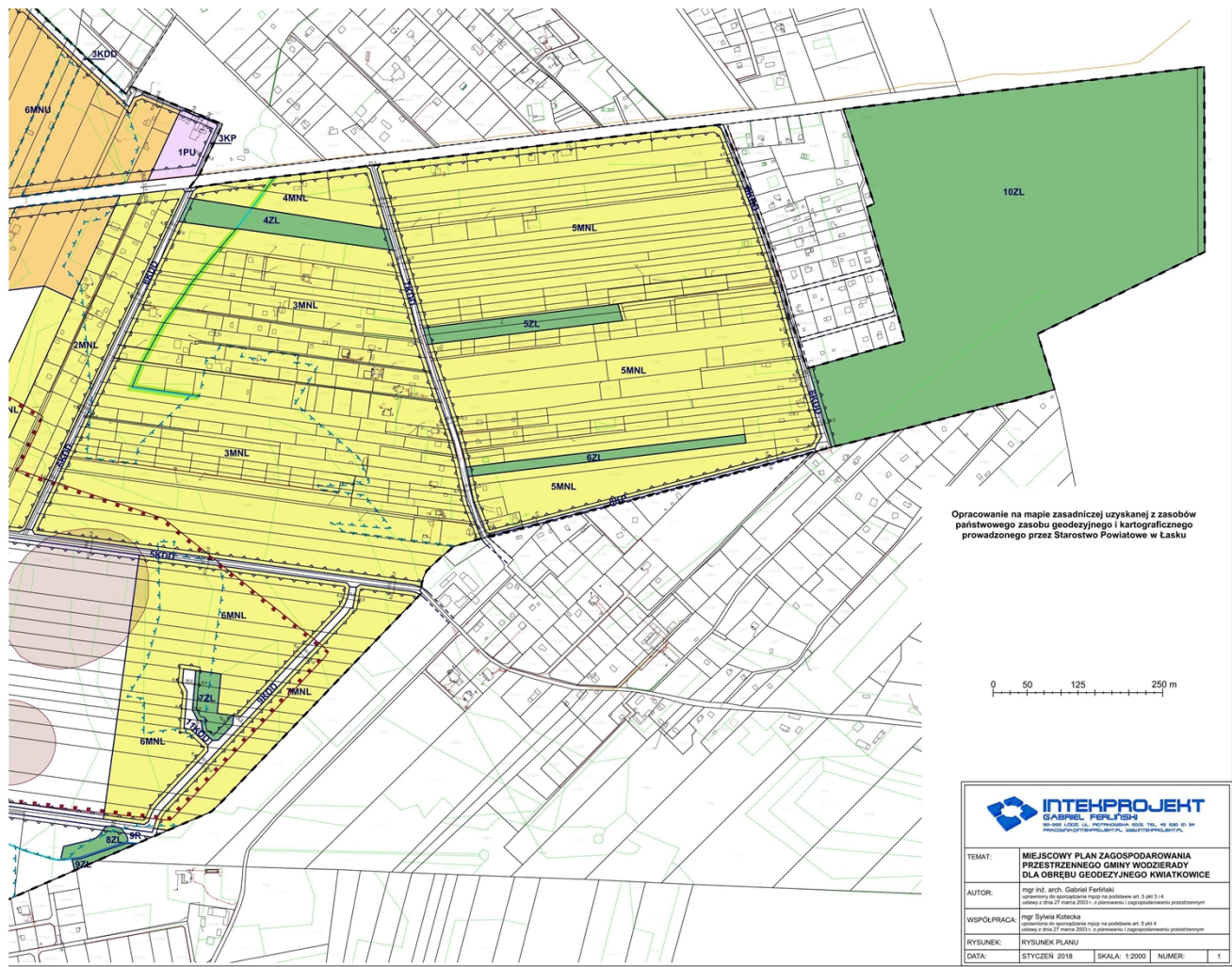


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WODZIERADY DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO KWIATKOWICE

RYSunEK PLANU







OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
	CMENTARZE
	TERENY ROLNICZE
	LASY
	GRUNTY ROLNE ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACJA
	TERENY PARKINGÓW
	TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
	TERENY DRÓG LOKALNYCH
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	TERENY PUBLICZNIE DOSTĘPNYCH SAMORZĄDOWYCH CIĄGÓW PIESZYCH

	GRANICE STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50,0 m OD CMENTARZA
	GRANICE STREFY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150,0 m OD CMENTARZA
	STREFA ZIELENI
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZBYTKÓW, NIEBĘDĄCE STANOWISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE / NUMER STANOWISKA WG AZP
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	UJĘCIA WODY
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	ORIENTACYJNY ZASIĘG PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI "KWIATKOWICE"
	ROWY

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowiec nieuwzględnionych przez Wójta Gminy na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wodzierady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowiec złożone w dniach od 20 marca 2017 r. do 5 maja 2017 r.										
1	18.04. 2017 r.	Matysiak Sylwester	Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.	dz. nr ewid.334	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (16MNU), tereny rolnicze (7R).	W części uwzględniona	W części nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	Nie przeznaczają się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej całej działki. Utrzymuje się, w zgodzie z dyspozycjami Studium, przeznaczenie na cele rolnicze centralnej części działki. W ramach uwzględnienia uwag Zgłaszającego uwagę Wójt wskazał przeznaczenie na cele mieszkaniowo-usługowe części działki o głębokości ok. 140 m od drogi wojewódzkiej oraz południowej części działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie centralnej części działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej naruszałoby ustalenia Studium – wymóg art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2	05.05. 2017 r.	Doliwka Radosław	Prośba o zmianę zapisu §9 ust 4 projektu planu dot. obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego w obszarze strefy ochrony archeologicznej.	obszar planu	W §9 ust 4 dla strefy ochrony archeologicznej ustalono w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.	–	W całości nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się	Nie wprowadza się zmian. Wojewódzki Konserwator Zabytków (WKZ) w uzgodnieniu projektu planu w sposób jednoznaczny wskazał na zapisy, które muszą się znaleźć w treści planu. Jednocześnie ze względu na zmianę stanowiska WKZ ograniczono zasięg granic strefy ochrony archeologicznej.
3	08.05. 2017 r.	Bartczak Elżbieta	Wskazanie na nieuwzględnienie wniosku o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr ewid.531	Od strony drogi powiatowej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	W części uwzględniona	W części nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się w zakresie	Nie przeznaczają się całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wskazuje się przeznaczenie części działki od strony drogi powiatowej na cele zabudowy mieszkaniowej

					(10MNU), pozostała część działki: tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk (4RZ) oraz grunty rolne zadrzewione i zakrzewione (7RL).				niewuźględnionym przez Wójta	jednorodzinnej i usługowej, w zgodzie z dyspozycjami Studium. Dla pozostałej części działki utrzymuje się przeznaczenie na cele rolne i leśne.
uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowiec złożone w dniach od 24 lipca 2017 r. do 5 września 2017 r.										
4	01.08.2017 r.	Jędrzejczak Marek	Prośba o rozbudowę i przebudowę rowu melioracyjnego „nr 4” w Kwiatkowicach.	dz. nr ewid. 213	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (20MNU). Ustalono zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych.	–	w całości niewuźględniona	–	Niewuźględniona się	Uwaga bezzasadna. Dotyczy robót przy istniejącym rowie. Projekt planu miejscowego nie wyklucza dokonania przebudowy i rozbudowy rowu.
5	02.08.2017 r.	Kowalski Bogusław	Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	dz. nr ewid. 438	Północna część działki – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (8MNL), pozostała część działki – tereny rolnicze (9R).	–	w całości niewuźględniona	–	Niewuźględniona się	Nie przeznaczają się całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymuje się przeznaczenie północnej części działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, pozostałej części działki na cele rolnicze. Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej naruszałoby ustalenia Studium – wymóg art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6	30.08.2017 r.	Matysiak Sylwester	Prośba o zmianę przeznaczenia części działki wzdłuż drogi dojazdowej 5KDD z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.	dz. nr ewid. 334	Część działki wzdłuż drogi 5KDD – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (1MNL).	–	w całości niewuźględniona	–	Niewuźględniona się	Nie przeznaczają się przedmiotowej części działki na cele zabudowy usługowej. Utrzymuje się jej przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej zgodnie z ustaleniami Studium. Wprowadzenie funkcji usługowych byłoby potencjalnym źródłem konfliktów związanych z uciążliwościami dla planowanej do lokalizacji w sąsiedztwie zabudowy rekreacji indywidualnej.
7	30.08.2017 r.	Matysiak Sylwester	Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.	dz. nr ewid. 334	Północna część działki wzdłuż drogi wojewódzkiej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (16MNU), południowa część działki wzdłuż drogi 5KDD – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (1MNL), centralna część działki – tereny rolnicze (7R).	–	w całości niewuźględniona	–	Niewuźględniona się	Nie przeznaczają się całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Utrzymuje się dotychczasowe dyspozycje projektu planu. Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej naruszałoby ustalenia Studium – wymóg art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice, 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Wodzierady rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 7) działalności w zakresie telekomunikacji.

2. Z ustaleń zawartych w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice* oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycjami, z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanymi w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice*, które należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego i urządzenie jego elementów;
- 2) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej i budowa sieci kanalizacyjnej.

§ 3. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy, wymienionych w §2:

- 1) realizacja inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego obejmuje wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne oraz ich urządzenie wraz z oświetleniem, z wyjątkiem dróg publicznych, za które odpowiadają podmioty inne niż gmina (tj. drogi wojewódzkiej (1KDG) oraz dróg powiatowych (1KDL i 2KDL));
- 2) realizacja inwestycji z zakresu sieci wodociągowych i kanalizacyjnych będą wiązały się z koniecznością rozbudowy sieci, realizacją nowych lub rozbudową istniejących obiektów;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw oraz energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego; zakłada się, iż ich realizacja będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.
- 4) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. samorządu gminnego, finansów publicznych, budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 5) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 4. 1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi w ramach m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji, kredytów i pożyczek bankowych, pożyczek preferencyjnych, środków inwestorów indywidualnych lub właścicieli nieruchomości w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

2. Terminy realizacji poszczególnych inwestycji będą etapowane w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Gminy, w wieloletnich planach inwestycyjnych, strategii rozwoju gminy Wodzierady.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil