

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady
dla terenów położonych w miejscowościach Hipolitów, Kiki i Przyrownica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), w związku z uchwałą Nr X/73/2019 Rady Gminy Wodzierady z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla terenów położonych w miejscowościach Hipolitów, Kiki i Przyrownica, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/350/2010 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 terenów położonych w miejscowościach Hipolitów, Kiki i Przyrownica, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie w skali 1:1 000, składającego się z trzech arkuszy:
 - a) arkusz 1 – teren w miejscowości Hipolitów,
 - b) arkusz 2 – teren w miejscowości Kiki,
 - c) arkusz 3 – teren w miejscowości Przyrownica;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, części nadziemnych instalacji przemysłowych, silosów;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 7) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, 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) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów.

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono:

- 1) granicę administracyjną powiatu łaskiego;
- 2) granicę administracyjną gminy Wodzierady;
- 3) rów melioracyjny.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **1MNU**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R** i **2R**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami **1PU** i **2PU**;
- 4) las, oznaczony symbolem **1ZL**;
- 5) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami **1RZL** i **2RZL**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: terenu drogi lokalnej i terenów dróg dojazdowych.

3. Ustalenie granic terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, 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; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu 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 rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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

- 1) zasady kształtowania ład przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) masztów antenowych – nieprzekraczającą 70,0 m; dla masztów antenowych nie obowiązują wymogi dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, określona w ustaleniach szczegółowych 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.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - e) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez ograniczenie w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 9 lit. b.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz do granicy lasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w stosunku do obiektów istniejących dopuszcza się:

- a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
- b) zachowanie, w przypadku rozbudowy, dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów i wysokości.

§ 12. Nie ustala się wymogów w zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.**

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się, że obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) przeznaczenie części działek pod poszerzenie dróg biegnących wzdłuż granic obszaru;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez drogi położone częściowo poza obszarem.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 1 na każde 25 miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) rezerwy terenu dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,

- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych 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 nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - lokalizacja na terenach rolniczych **R**, terenach rolniczych do zalesienia **RZL** oraz lesie **ZL** nie może uniemożliwiać rolniczego lub leśnego użytkowania terenu,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej $\varnothing 60$ mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: $\varnothing 150$ mm,
 - ciśnieniowej: $\varnothing 60$ mm,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do rowów przydrożnych, zbiorników lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
 - c) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - d) sposób zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalną średnicę przewodów sieci $\varnothing 32$ mm,
 - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,

- z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:
- a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru o mocy generatora prądu przekraczającej:
 - 20 kW na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **2PU**,
 - 2 kW na pozostałych terenach;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (**MNU**) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 17. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się 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.

§ 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 **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna - 0,001, maksymalna - 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie przeciwległych w stosunku do siebie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na wiatrach, budynkach gospodarczych oraz na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy każdego z pozostałych budynków.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi **1KDL**;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 20. 1. Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze, obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte;
- 3) obowiązek zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z gospodarowaniem wodą w rolnictwie.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 21. 1. Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **2R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze, zabudowa zagrodowa, obiekty produkcji rolniczej oraz przetwórstwa rolno – spożywczego w gospodarstwach rolnych, zbiorniki wodne; zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) związanej z produkcją rolną: 12,0 m,
 - b) pozostałej: 10,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie przeciwległych w stosunku do siebie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na wiatkach, budynkach gospodarczych oraz na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy każdego z pozostałych budynków.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z gospodarowaniem wodą w rolnictwie;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi **2KDD** oraz istniejących dojazdów i dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 22. 1. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, oznaczonych symbolami **1PU** i **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie **1PU** budynki mieszkalne jednorodzinne towarzyszące zabudowie produkcyjnej lub usługowej zlokalizowanej na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%, przy czym, na terenie **2PU** 10% powierzchni działki budowlanej nakazuje się zagospodarować zielenią wysoką;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1PU: 12,0 m,
 - b) na terenie 2PU:
 - budynków: 20,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 36,0 m;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie przeciwległych w stosunku do siebie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na terenie **2PU** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 1 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 110°.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **1PU** – z drogi **1KDD**,
 - b) terenu **2PU** – z drogi **2KDD**;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 23. 1. Dla **lasu**, oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **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 **terenów rolniczych do zalesienia**, oznaczonych symbolami **1RZL** i **2RZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret czwarte;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z gospodarowaniem wodą w rolnictwie oraz gospodarce leśnej.

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.

§ 25. 1. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 3,1 m do 3,5 m;
- 2) podstawowy przekrój ulic: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. 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 **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:
 - a) 1KDD – od 2,8 m do 3,0 m,
 - b) 2KDD – od 2,5 m do 2,6 m;
- 2) podstawowy przekrój ulic: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. 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 końcowe**

§ 27. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, zatwierdzonego 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).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wodzierady