

UCHWAŁA NR
RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla terenów położonych w miejscowościach Kwiatkowice Kolonia, Magdalenów i Mauryców

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 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Nr XXIII/186/2020 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla terenów położonych w miejscowościach Kwiatkowice Kolonia, Magdalenów i Mauryców, 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 Kwiatkowice Kolonia, Magdalenów i Mauryców, 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 Kwiatkowice Kolonia,
 - b) arkusz 2 – teren w miejscowości Magdalenów,
 - c) arkusz 3 – teren w miejscowości Mauryców;
- 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;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekcioć 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) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **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;
- 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady;
- 10) **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, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 11) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
- 6) strefy zieleni izolacyjnej;
- 7) strefy ekspozycji od parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust.1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

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, oznaczony symbolem **1MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami **1PU**, **2PU** i **3PU**.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych 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, zieleni, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

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

- 1) zasady kształtowania ładu 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.

§ 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, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; 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,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; do ustalonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wlicza się wyłącznie powierzchnię terenu na gruncie;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez ograniczenie w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 9 lit. b;

- 8) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 9) wyznacza się strefę ekspozycji od parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w granicach której:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów, budynków i instalacji przesłaniających widok na park,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia, dojść i dojazdów do budynków,
 - c) obowiązują zapisy dotyczące lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) ustala się ochronę ekspozycji od parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami §8 pkt 9;
- 2) innych wymogów 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: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, 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, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, a niewykraczających poza linie rozgraniczające, z możliwością dokonywania ich przebudowy lub nadbudowy; dopuszcza się również ich rozbudowę, przy czym projektowana rozbudowa nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy;
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o gabarytach niezgodnych z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi, przy czym zmiana sposobu użytkowania musi być zgodna z przeznaczeniem terenu określonym planem;
- 7) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 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:

- 1) 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;
- 2) strefę zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do budynków.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez drogi położone częściowo poza obszarem.

2. 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 od 6 do 15,
 - b) 2, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) 3, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 41 do 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) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, 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**, nie może uniemożliwiać rolniczego lub leśnego użytkowania terenu,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;

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 Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: Ø150 mm,
 - ciśnieniowej: Ø60 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; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalną średnicę przewodów sieci Ø32 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 efektywność 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) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz ich stref ochronnych, oznaczone na rysunku planu, w granicach których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną, energię aerotermalną, biomasę z zastrzeżeniem lit. e tiret drugie,
 - b) 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. c, d, e i f,
 - c) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustro wody,
 - d) nakaz urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego,
 - e) zakazuje się:
 - lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - lokalizacji biogazowni,
 - f) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru:
 - zakaz lokalizacji na terenach **1PU**,
 - możliwość lokalizacji urządzeń o mocy generatora nieprzekraczającej 20 kW na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **2PU** i **3PU**,
 - możliwość lokalizacji urządzeń o mocy generatora nieprzekraczającej 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 (**MN**) 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**, oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa rekreacji indywidualnej.

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: 9,0 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 wiatkach i budynkach gospodarczych oraz na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków rekreacji indywidualnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: 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 z przyległych do terenu dróg położonych poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2.

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:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zalesienia.

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

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu lub jego zalesienie,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. c tiret czwarte,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 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 nie klasyfikuje się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg położonych poza obszarem planu.

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

§ 21. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1PU, 2PU i 3PU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: instalacje odnawialnego źródła energii, w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią wysoką;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **1PU**: 12,0 m,
 - b) na terenie **2PU** i **3PU**:
 - budynków: 12,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 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 kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie **2PU** dopuszcza się lokalizację instalacji do przetwarzania produktów pochodzenia zwierzęcego, produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych, w tym będących odpadami;
- 3) na terenie **3PU** dopuszcza się lokalizację instalacji do przetwarzania drewna, produktów przetworzenia drewna oraz produktów ubocznych będących efektem przetworzenia surowca drzewnego, w tym będących odpadami, niezanieczyszczonych substancjami niewystępującymi naturalnie w drewnie, m.in. strużyn, trocin, wiórów i zrębków;
- 4) terenów nie klasyfikuje się w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 5) w granicach wyznaczonych stref zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
- 6) na terenie **1PU** w granicach strefy ekspozycji od parku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia §8 pkt 9.

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) tereny **1PU** i **3PU** – z przyległych dróg położonych poza obszarem,
 - b) terenu **2PU** – poprzez istniejące dojścia i dojazdy do dróg położonych poza obszarem;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust.2 .

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27. Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) uchwała Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz. 1467);
- 2) uchwała Nr XX/159/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 17 z dnia 21 stycznia 2005 4. poz. 198);
- 3) uchwała Nr XX/160/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 17 z dnia 21 stycznia 2005 4. poz. 199).

§ 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