



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 19 lutego 2018 r.

Poz. 898

### 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 uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała 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. Ilekroć 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) **terenie** – 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, zieleń urządzoną, 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 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu 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 połączeń 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 wykroczyć 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 m<sup>2</sup>.

**§ 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 wegetację, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie: obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów 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 IKDG – 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 dojścia 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 m<sup>2</sup> 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 tiret 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 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>.

### **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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1 200,0 m<sup>2</sup>;
- 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 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 – 0,6;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>;
- 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 ład 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. Szczegółne 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 ład 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 ład 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 m<sup>2</sup>;
- 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 300,0 m<sup>2</sup>;
- 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 ładu 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 m<sup>2</sup>;
- 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 ład 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 ład 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 ład 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 ład 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.

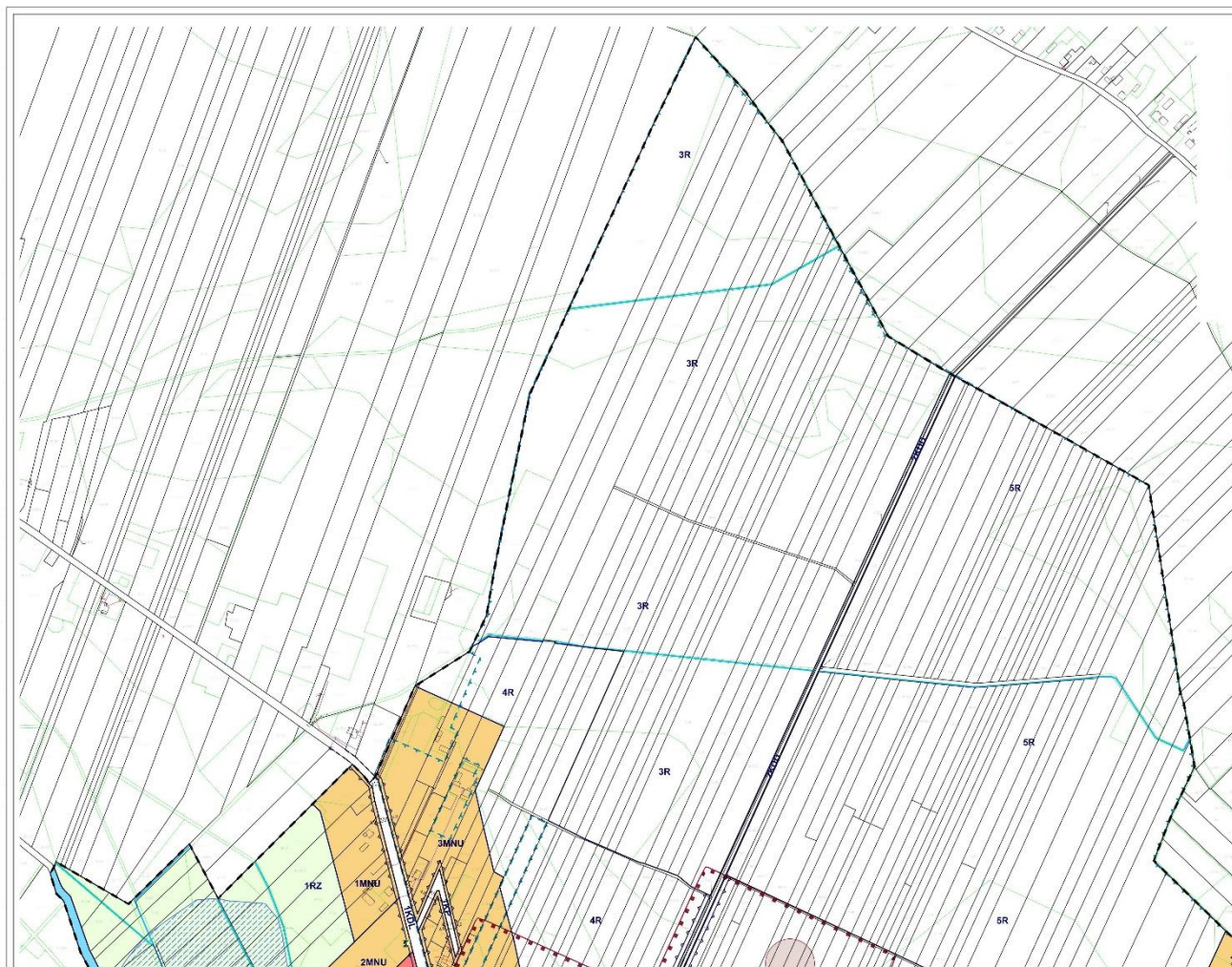
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Gil

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/357/2018  
Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 stycznia 2018 r.

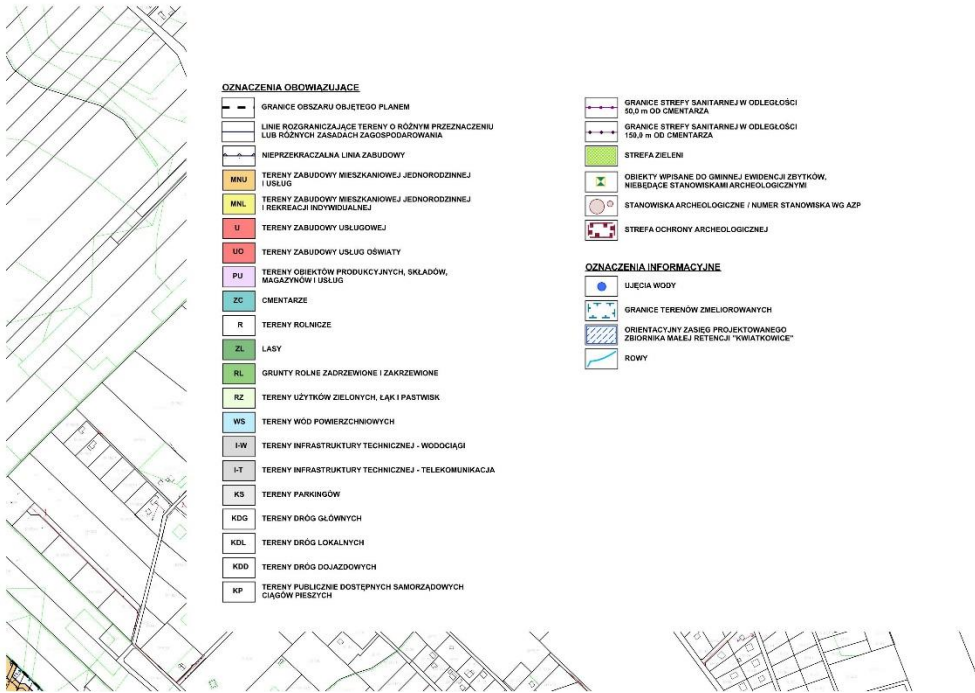
**Rysunek planu**



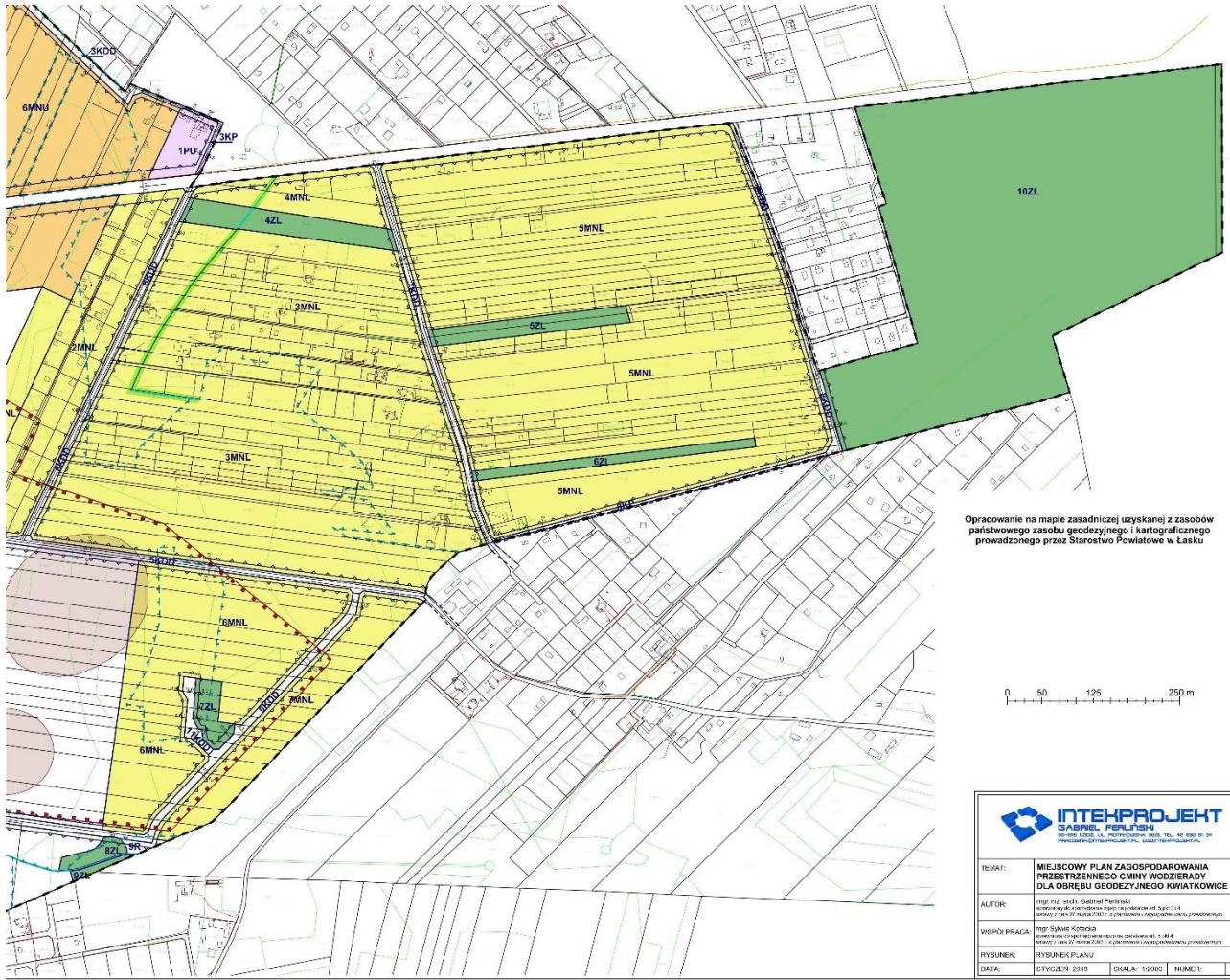


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WODZIERADY DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO KWIATKOWICE

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

Przewodniczącą Rady

Andrzej Gil

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/357/2018  
Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 stycznia 2018 r.

**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.)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego 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
<b>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.</b>										
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 uwzględniona 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 uwzględniona 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 (10MNU), pozostała część działki: tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk (4RZ) oraz grunty rolne zadrzewione i zakrzewione (7RL).	W części uwzględniona	W części nieuwzględniona	-	Nie uwzględniona się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	Nie przeznaczają się całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wskazuje się przeznaczenie części działki od strony drogi powiatowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w zgodzie z dyspozycjami Studium. Dla pozostałej części działki utrzymuje się przeznaczenie na cele rolne i leśne.
<b>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.</b>										
4	01.08.2017 r.	Jędrzejczak Marek	Prośba o rozbudowę i przebudowę rowu melioracyjnego „nr 4” w	dz. nr ewid. 213	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (20MNU).	-	w całości nieuwzględniona	-	Nieuwzględniona się	Uwaga bezzasadna. Dotyczy robót przy istniejącym rowie. Projekt planu miejscowego nie wyklucza dokonania przebudowy i

			Kwiatkowicach.		Ustalono zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych.		dniona			rozbudowy rowu.
5	02.08.2017 r.	Kowalski Bogusław	Prośba o zmianę przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr ewid. 438	Północna część działki – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (8MNL), pozostała część działki – tereny rolnicze (9R).	–	w całości nieuwzględniona	–	Nieuwzględnia 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 nieuwzględniona	–	Nieuwzględnia 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 nieuwzględniona	–	Nieuwzględnia 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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/357/2018  
Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 stycznia 2018 r.

**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 postępowaniem 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