

**3479**

**UCHWAŁA NR XXXII/200/2009  
RADY GMINY WIERZCHLAS**  
z dnia 22 października 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Toporów (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, zm. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas”, uchwalonym przez Radę Gminy Wierzchlas Uchwałą Nr III/13/2002 z dnia 27 grudnia 2002 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Wierzchlas Nr XXVIII/226/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów (tereny zainwestowane i tereny przyległe) na obszarze gminy Wierzchlas, Rada Gminy Wierzchlas uchwała co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas zwany dalej planem.

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

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Wierzchlas jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą

wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości  $\frac{1}{4}$  elewacji frontowej,

- 8) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
- 10) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 11) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione 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) granice terenów zagrożonych powodzią,

- 5) podstawowe przeznaczenie terenów,
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego części wschodniej wsi,
  - 7) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji konserwatorskiej,
  - 8) stanowiska archeologiczne,
  - 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 5.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM – 16 RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN - 30 MN,
- 3) tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 ML, MN – 5 ML, MN,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 6 MNU,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U, 2 U,
- 6) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem UKs,
- 7) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT,
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 35 ZL,
- 9) teren rolniczy, oznaczony symbolem R,

- 10) tereny zagrożone powodzią, oznaczone symbolami 1 ZZ – 3 ZZ,
- 11) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 3 WS,
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 5 E,
- 13) tereny dróg klasy „L” - lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL- 4 KDL,
- 14) tereny dróg klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 4 KDD,
- 15) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 17 KDp,
- 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1 KDX, 2 KDX,
- 17) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1 KDX, 2 KDX,

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 45/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego w granicach województwa łódzkiego (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3119) oraz w Rozporządzeniu Nr 14/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 czerwca 2008 r. zmieniającym rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego na terenie województwa łódzkiego:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na walory przyrodnicze parku krajobrazowego,
  - b) zakaz o którym mowa w pkt. 1a nie dotyczy przedsięwzięć służących realizacji niezbędnych celów publicznych dla potrzeb mieszkańców wsi (infrastruktura techniczna, drogi, usługi publiczne, usługi turystyki wodnej),
  - c) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry,

- z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- d) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - e) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 Załęczański Łuk Warty, kod obszaru PLH 100007,
  - f) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - g) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - h) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz obiektów zlokalizowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 KDD (część), 2 ZZ, 5 ML, MN (część), 4 MNU (część), 17 ZL, 3 KDL (część), 11 KDp, 12 RM, 26 ZL, UKs (część), 4 KDD (część), 2 KDX, 21 MN, 14 KDp (część), 27 ZL (część), 24 MN (część), 15 KDp (część), 5 E, 25 MN (część),
  - i) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
  - j) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - k) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
  - l) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
  - m) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,

- n) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych,
- 2) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru ochrony Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Załęczański Łuk Warty” o kodzie PLH 100007,
  - 3) celem ochrony obszaru, o którym mowa w pkt. 2 jest zachowanie siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy siedliskowej z towarzyszącą im fauną i florą wymienioną w załączniku II tej Dyrektywy,
  - 4) na obszarze, o którym mowa w pkt. 2 obowiązuje zakaz podejmowania działań mających osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
    - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
    - b) wpłynąć negatywnie na gatunki dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
    - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
  - 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
  - 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 7) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
  - 8) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni we właściwym stanie oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

- 9) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
- 10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Wierzchlas,
- 11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1 MN – 30 MN, 1 ML, MN – 5 ML, MN oraz 1 RM – 16 RM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 MNU – 6 MNU, 2 U – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - c) 1 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) dom nr 29,
- 2) dom nr 70,
- 3) dom nr 90,
- 4) dom nr 101.

2. Ustala się ochronę układu przestrzennego wschodniej części wsi Toporów w granicach określonych na rysunku planu.

3. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia wszelkich prac budowlanych (zmiana



- sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa),
- 2) dopuszcza się możliwość rozbiorczych obiektów zabytkowych, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 3) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

4. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) Toporów 3,
  - osada kultury łużyckiej, z okresu halsztackiego,
  - osada kultury przeworskiej, z okresu rzymskiego,
  - osada kultury prapolskiej, z wczesnego średniowiecza,
- 2) Toporów 4,
  - obozowisko kultury nieokreślonej, z epoki kamienia.

5. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące warunki konserwatorskie przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć:

- 1) powiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu o terminie przystąpienia do prac ziemnych, na 7 dni przed ich rozpoczęciem, celem ustalenia zakresu badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych,
- 2) zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji prac ziemnych, z możliwością przeprowadzenia (w przypadku odkrycia substancji zabytkowej) badań ratowniczych,
- 3) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wybranej do przeprowadzenia powyższych badań osoby, w celu uzyskania decyzji administracyjnej zezwalającej na ich wykonanie,
- 4) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wszelkich odkryć dokonanych podczas prowadzenia wyżej

wymienionych prac, ponieważ stanowią one własność państwa.

6. Na pozostałym obszarze objętym niniejszym planem nie występują znane stanowiska archeologiczne, w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia tych stanowisk podlegających ochronie prawnej,

- 1) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy wstrzymać prace oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegaturę w Sieradzu,
- 2) wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w granicach obszaru ochrony Natura 2000. Na obszarze tym obowiązują zakazy wprowadzone w § 6 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej. Dla obiektów zabytkowych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 3.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne. Dla stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 5.

4. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZZ – 3 ZZ oraz oznaczeniami graficznymi. Sposób zagospodarowania w obrębie terenów zagrożonych powodzią określono w § 10.

5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

**§ 10.** Tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZZ – 3 ZZ, 17 ZL, 29 ZL, 2 KDX, 5 E (całe tereny) oraz część terenów - 3 ML, MN, 5 ML, MN, 4 MNU, 12 RM, 26 ZL, UKs, 11 KDp, 4 KDD, 21 MN, 27 ZL, 22 MN, 13 KDp, 23 MN, 28 ZL, 14 KDp, 24 MN, 15 KDp, 25 MN, 4 KDL, 10 RM, 30 ZL, UT.

1. Przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zagrożone powodzią.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów,
  - 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią,
  - 3) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
  - 4) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywania urządzeń wodnych na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne,
  - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDX, 5 E (całe tereny) oraz część terenów - 3 ML,MN, 5 ML,MN, 4 MNU, 12 RM, UKs, 11 KDp, 4 KDD, 21 MN, 22 MN, 13 KDp, 23 MN, 14 KDp, 24 MN, 15 KDp, 25 MN, 4 KDL, 10 RM, UT.
  - 6) budowa nowych obiektów budowlanych lub rozbudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW w Poznaniu.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL – 35 ZL (za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną), R, 1 ZZ – 3 ZZ.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL – 4 KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 17 KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL – 4 KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 17 KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenach zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
- 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD), ciągów pieszo – jezdnych (KDp) oraz dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,

- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
  - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Toporów na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - 2) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków,
  - 3) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Krzeczowie, alternatywnie w innej miejscowości,
  - 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 5) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków w technologiach umożliwiających odprowadzanie ścieków oczyszczonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984).
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,

- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3,
- 5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E - 5 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt. 4,
  - 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
- 1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
  - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.

3,

- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

**§ 13.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających**

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami I RM – 16 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze,



- hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $25^{\circ}$  –  $50^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub ciągów pieszo – jezdnych, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu
  - 9) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
  - 10) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 40 DJP,
  - 11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m,
  - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki),
  - 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki,

14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,

15) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,

2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,

3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> - 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 15.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 30 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,

b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

c) dróg wewnętrznych,

d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności

powyżej 3,5t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 250 – 500, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^0$ ,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,

- c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
- 9) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 6m,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 % (nie dotyczy istniejących działek przekraczających w/w wskaźniki),
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
- 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
- 13) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 16. Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN – 5 ML,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,

c) dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych, mieszkalnego i letniskowego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,

4) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic),

5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,

6) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $25^{\circ}$  –  $50^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów

wzbogacających formę dachów,

- 7) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 6 m,
- 9) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i ciągów pieszojezdnych,
- 11) minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 6 m,
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20 %,
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
- 15) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):

- 1) minimalna szerokość frontu działki letniskowej i zabudowy mieszkaniowej

- jednorodzinnej wolnostojącej powinna wynosić 18 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU - 6 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - c) dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic),
- 4) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu

terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć

- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 250 – 500, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki),
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
- 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
- 12) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo - usługowej w oparciu



o następujące zasady:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 18.** Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację istniejących budynków usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 4) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych

- połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^0 - 50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
- 5) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %,
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
  - 9) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia),
  - 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

**§ 19.** Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi lokalne (publiczne i komercyjne),
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji,
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 4) dach modernizowanego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 300 – 500, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
- 8) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia).
- 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

**§ 20.** Teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej –istniejący kościół p.w. Św. Franciszka z Asyżu,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się - istniejący budynek kościoła może być modernizowany i rozbudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem ochrony formy architektonicznej obiektu.

**§ 21.** Teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi turystyki,

2) dopuszcza się lokalizacje:

- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 4) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 250 do 500, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, w tym dachy płaskie,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 %,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
  - 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

**§ 22.** Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL – 35 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy oraz dolesienia,
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
- 2) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 4) dachy budynków związanych z gospodarką leśną dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>.

**§ 23.** Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren rolniczy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), w tym urządzeń telekomunikacyjnych,

- b) zadrzewień i zakrzewień oraz zalesień,
  - c) niezbędnych dróg do obsługi terenu rolniczego,
  - d) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 24.** Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 3 WS (rowy melioracyjne).

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowie o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowu oraz umożliwienia jego konserwacji.

**§ 25.** Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E - 5E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w przypadku realizacji obiektu kubaturowego wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
- 2) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 26.** Tereny dróg klasy L - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami

1 KDL – 4 KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy L – lokalne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym,
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
- 3) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogami dojazdowymi oraz ciągami pieszo – jezdni na warunkach określonych przez zarządców dróg,
- 4) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 27. Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami  
1 KDD – 4 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D - dojazdowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
- 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami lokalnymi oraz ciągami pieszo – jezdnyimi na warunkach określonych przez zarządców dróg.
- 4) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§ 28.** Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:  
1 KDp – 17 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§ 29.** Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDX,  
2 KDX.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi piesze,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m.

**§ 30.** Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami  
1 KDR, 2 KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji



ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

§ 31. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM – 16 RM, 1 MN – 30 MN, 1 ML, MN – 5 ML, MN, 1 MNU – 6 MNU, UT, w wysokości 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, UKs, 1 ZL – 35 ZL, R, 1 ZZ – 3 ZZ, 1 WS – 3 WS, 1 E - 5 E, 1 KDL – 4 KDL, 1 KDD – 4 KDD, 1 KDp – 17 KDp, 1 KDX, 2 KDX, 1 KDR, 2 KDR, w wysokości 0,1 %.

#### **Rozdział IV**

#### **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Wierzchlas.



**Przewodniczący Rady**

**Gminy**

*Artur Pioszek*  
**Artur Pioszek**





**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
XXXII/200/2009  
Rady Gminy Wierzchlas  
z dnia 22 października  
2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W „MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI TOPORÓW (TERENY ZAINWESTOWANE I TERENY PRZYLEGŁE),  
GMINA WIERZCHLAS” INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 4 571 389.00zł.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane w ramach działań ujętych w Regionalnym Planie Operacyjnym Województwa Łódzkiego,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

**Załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr  
XXXII/200/2009  
Rady Gminy Wierzchlas  
z dnia 22 października  
2009 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU „MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TOPORÓW (TERENY  
ZAINWESTOWANE I TERENY PRZYLEGŁE), GMINA WIERZCHLAS”  
PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Wierzchlas rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

1. Wnoszący uwagę – Pan Krzysztof Kurpet zam. ul. Topolowa 10, Toporów, 98-324 Wierzchlas.

Data wpływu uwagi – 20 lipca 2009 r.

Treść uwagi – właściciel wnioskuje o przeznaczenie w projekcie planu 2 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 527/2, 557 AM 1, obręb Toporów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 25 ZL – tereny lasu (działka nr 527/2), działka nr 557 znajduje się poza granicami opracowania.

Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona dla działki nr 527/2, nieuwzględniona dla działki nr 557.

## UZASADNIENIE

W obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas” działka nr 527/2 wchodziła w skład kompleksu terenu przeznaczonego pod usługi: inne, gastronomii i kultury (UI, UG, UK).

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas”, uchwalonym Uchwałą Nr III/13/2002 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 27 grudnia 2002 r. teren działki nr 527/2 w Toporowie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Po uwzględnieniu uwagi wnioskowana działka została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 19 MN. Natomiast działka nr 557 znajduje się poza granicami opracowania planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Wierzchlas uwzględnia uwagę Pana Krzysztofa Kurpeta dotyczącą działki nr 527/2 oraz nie uwzględnia uwagę dotyczącą działki nr 557.

2. Wnoszący uwagę – Pani Lucyna Bator, zam. ul. Niepodległości 39, Wschowa.

Data wpływu uwagi – 3 sierpnia 2009 r.

Treść uwagi – właścicielka działki wnosi o przeznaczenie części działki położonej przy drodze lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL (pas terenu o szerokości 30 m) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 1255, obręb Toporów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3 ZZ – tereny zagrożone powodzią.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

## UZASADNIENIE

Granice terenów zagrożonych powodzią w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów” zostały naniesione na podstawie materiałów przekazanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu – Ośrodek Koordynacyjno – Informacyjny Ochrony Przeciwpowodziowej.

Wnioskowana do zmiany przeznaczenia działka nr 1255, obręb Toporów znajduje się na wyznaczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej terenach zagrożonych powodzią. Projekt planu z naniesionymi granicami terenów zagrożonych powodzią został uzgodniony bez uwag przez Dyrektora RZGW w Poznaniu – pismo OU-539/1225/2008 z dnia 29 października 2008 r. W związku z powyższym Rada Gminy Wierzchlas nie uwzględnia uwagi Pani Lucyny Bator.

3. Wnoszący uwagę – Pani Anna Maślanka, zam. ul. Topolowa 8, Toporów, 98-324 Wierzchlas.

Data wpływu uwagi – 24 sierpnia 2009 r.

Treść uwagi – właścicielka działki wnioskuje o likwidację zaprojektowanych w projekcie planu ciągów pieszo – jezdnych przebiegających między innymi przez teren działki stanowiącej jej własność.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 480, obręb Toporów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 16 ZL, 17 ZL – tereny lasów, 3 ML,MN, 4 ML,MN, 5 ML,MN – tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7 KDp, 8 KDp – tereny ciągów pieszo – jezdnych, 2 ZZ – tereny zagrożone powodzią, 2 E – teren urządzeń elektroenergetycznych.

Rozstrzygnięcie uwagi – częściowo uwzględniona.

## UZASADNIENIE

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas”, uchwalonym Uchwałą Nr III/13/2002 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 27 grudnia 2002 r. teren działki nr 480 w Toporowie jest przeznaczony pod budowę letniskową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) projekt planu miejscowego musi być zgodny z ustaleniami „Studium...” W związku z tym działka nr 480 nie może być obecnie przeznaczona na inne niesprecyzowane w uwarunkowaniach cele. Zgodnie z § 13 tekstu uchwały do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów. Należy nadmienić, że pozostali właściciele działek wchodzących w skład kompleksu terenu przeznaczonego w projekcie planu pod budowę letniskową oraz budowę mieszkaniową jednorodzinną nie wnieśli żadnych uwag do projektu planu. Po przeprowadzeniu analizy innych możliwości podziału terenu na działki budowy letniskowej oraz budowy mieszkaniowej jednorodzinnej w której wzięto pod uwagę również argumenty właścicielki działki nr 480 zmieniono w projekcie planu układ komunikacyjny obsługujący wyżej wymieniony teren. Zlikwidowano przebiegające między innymi przez teren działki nr 480 dwa ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu 7 KDp, 8 KDp. Celem umożliwienia geodezyjnego podziału terenu na działki budowy letniskowej oraz budowy mieszkaniowej jednorodzinnej przedłużono drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDD wzdłuż wschodniej granicy terenu (przy terenie 2 ZZ). Umożliwi to podział terenów za pomocą dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m połączonych z drogą 3 KDD. Należy nadmienić, że część działek ze względu na niewielką szerokość, między innymi działka nr 480 nie będą mogły być podzielone bez porozumienia się z właścicielem działki sąsiedniej. Po zlikwidowaniu ciągów pieszo – jezdnych powstanie jeden teren przeznaczony pod budowę letniskową oraz budowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolami 4 ML, MN. Część ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 KDp (odcinek przy terenie 2 ZZ) została przeznaczona pod drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDD. W związku z powyższym Rada Gminy Wierzchlas uwzględniła częściowo wniosek Pani Anny Maślanki.

4. Wnoszący uwagę – Pan Dariusz Trocha, zam. Osiedle Okrzei 3 /28, 97-400



Bełchatów.

Data wpływu uwagi – 28 sierpnia 2009 r.

Treść uwagi – Pan Dariusz Trocha wnioskuje o zachowanie dotychczasowej funkcji terenów (funkcja rolnicza), przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę letniskową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 ML,MN, 4 ML,MN, 5 ML,MN oraz zwraca uwagę na problem ograniczenia liczby korytarzy ekologicznych na skutek wypełnienia założeń przyjętych w opracowywanych projektach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi: Toporów, Kamion, Przywóz, Ogroble.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM – 16 RM, 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN - 30 MN, 3) tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 ML,MN – 5 ML,MN, 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 6 MNU, 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U, 2 U, 6) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem UKs, 7) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT, 8) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 35 ZL, 9) teren rolniczy, oznaczony symbolem R, 10) tereny zagrożone powodzią, oznaczone symbolami 1 ZZ – 3 ZZ, 11) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 3 WS, 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 5 E, 13) tereny dróg klasy „L” - lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL- 4 KDL, 14) tereny dróg klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 4 KDD, 15) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 17 KDp, 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1 KDX, 2 KDX, 17) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR, 2 KDR.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

## UZASADNIENIE

Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów” (tereny zainwestowane i tereny przyległe) jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas”, uchwalonym Uchwałą Nr III/13/2002 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 27 grudnia 2002 r. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) projekt planu miejscowego musi być zgodny z ustaleniami „Studium...” Wszelkie zmiany przeznaczenia terenów w projekcie planu niezgodne z obowiązującym „Studium...” (dotyczy terenów 3 ML,MN, 4 ML,MN, 5 ML,MN) nie są więc możliwe. Zgodnie z § 13 tekstu uchwały do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów (np. rolnicze). Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje głównie tereny zainwestowane oraz niewielką część terenów przyległych. W projekcie planu zostały uwzględnione prawie wszystkie ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas”, obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. W obecnie opracowywanym projekcie planu zostały wyznaczone dodatkowo zgodnie z obowiązującym „Studium...” niewielkie enklawy terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod zabudowę letniskową. Dla wszystkich rodzajów użytkowań określono w projekcie planu wysokie normy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, co bardzo korzystnie wpłynie na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego (w tym również na korytarze ekologiczne). Wskaźniki te wynoszą: dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) - 30 %, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 50 %, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) - 40 %, dla terenów zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML,MN) - 70 %. W projekcie planu przyjęto również inne rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska przyrodniczego, między innymi wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w strefie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Warty, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zakaz trwałego przekształcania rzeźby terenu, zmian stosunków wodnych oraz innych wyszczególnionych w § 6 tekstu uchwały. Należy nadmienić, że w granicach obszaru objętego planem nie występują

siedliska naturalne. Najcenniejsze w sąsiedztwie obszaru planu zbiorowiska nieleśne znajdują się w obrębie strefy krawędziowej doliny rzeki Warty (zespół ostrożenia warzywnego i rdestu węzownika, zespół sitowia leśnego, zespół borówki błotnej i situ rozpięzchłego). Planowane zagospodarowanie nie spowoduje zaniku tych zbiorowisk, ani nie wpłynie na zmniejszenie ich powierzchni. Nie wpłynie też na stanowiska objętych ochroną ścisłą gatunków roślin - rosziczki okrągłolistnej i widłaka goździstego, rosnących w zakolu Warty – poza granicami obszaru planu ani na znajdujące się w sąsiedztwie gatunki fauny chronionej - bociana czarnego (Załącznik I Dyrektywy ptasiej), kobuza, srokosza, wydry (Załącznik II Dyrektywy siedliskowej), małży i licznych ryb, w tym wymienionych w Załączniku II Dyrektywy siedliskowej minoga strumieniowego, bolenia i piskorza. Projekt planu nie przewiduje zagospodarowania, które stanowiłoby zagrożenie dla funkcjonowania obszaru Natura 2000 i Załęczańskiego Parku Krajobrazowego oraz dla występujących w sąsiedztwie planu gatunków fauny i flory. Wymogi ochronne obowiązujące na obszarach chronionych są w projekcie planu uwzględnione, co zostało potwierdzone przez właściwe organy opiniujące i uzgadniające projekt planu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz przepisów odrębnych. Między innymi projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony bez uwag w zakresie ochrony przyrody przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi – Postanowienie RDOŚ–10-WPN.III-6617-50-1/09/jk z dnia 24 czerwca 2009 r. oraz pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi działającego na podstawie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227) oraz art. 17 pkt. 6 lit. c w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo RDOŚ 10-WOŚ/6617/1182c/09/aj z dnia 29 czerwca 2009 r. W związku z powyższym Rada Gminy Wierchlas nie uwzględni uwagi Pana Dariusza Trochy.

---

• Prenumeratę zamawiać należy w Zakładzie Obsługi Administracji przy Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi.  
Cena prenumeraty rocznej ze skorowidzem wynosi zł 1.796,30 (w tym 7% VAT), półrocznej ze skorowidzem zł 898,15 (w tym 7% VAT).  
Konto: Zakład Obsługi Administracji przy Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi, Bank BGŻ S.A. O/Łódź 4420300045111000001306000.  
Reklamacje z powodu niedoręczenia poszczególnych numerów zgłaszać należy na piśmie do Zakładu Obsługi Administracji niezwłocznie po otrzymaniu następnego numeru.  
Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zakładzie Obsługi Administracji, Łódź, ul. Piotrkowska 104, pok. 001a, tel. 6641-696.  
• Zbiory Dziennika Urzędowego Województwa Łódzkiego wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w Wydziale Prawnym, Nadzoru i Kontroli Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, ul. Piotrkowska 104, w pok. 155, we wtorek w godz. 15<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup> oraz w piątki w godz. 9<sup>00</sup> - 11<sup>00</sup>.

**Wydawca:** Wojewoda Łódzki.

**Redakcja i skład komputerowy tekstu:** Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, ul. Piotrkowska 104, tel. 6641-201, 321, 185, 065, e-mail: [dziennik@lodz.uw.gov.pl](mailto:dziennik@lodz.uw.gov.pl)

**Druk i rozpowszechnianie:** Zakład Obsługi Administracji przy Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi, ul. Piotrkowska 104, tel. 6641-696, e-mail: [zoa@lodz.uw.gov.pl](mailto:zoa@lodz.uw.gov.pl)

Tłoczono z polecenia Wojewody Łódzkiego w Dziale Administracji i Obsługi Technicznej Zakładu Obsługi Administracji przy Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi, ul. Piotrkowska 104.