

2761

UCHWAŁA NR XXXI/185/2009 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 17 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (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, 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, 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/225/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (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 Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas zwany dalej planem.

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

- 1) 3 rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące 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 pu-

blicznych, 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 3 załączniki graficzne do niniejszej uchwały sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały (rysunek planu Nr 1, rysunek planu Nr 2, rysunek planu Nr 3);
- 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 1,0 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości 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 Załęczańskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granice otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji konserwatorskiej;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) stanowiska roślin chronionych (grązel żółty);
- 10) 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 I. 1 RM – I. 6 RM, II.1 RM – II. 9 RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone symbolami I. 1MN – I.14 MN, II.1 MN – II.13 MN, III.1 MN, III.2 MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami I.1 MN, ML – I.5 MN, ML;
- 4) tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone symbolami II.1 ML, MN – II.7 ML, MN;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami I.1 MNU – I.4 MNU, III.1 MNU – III.6 MNU;
- 6) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami II. 1 ML – II. 6 ML;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem I. U;
- 8) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem II. UKs;
- 9) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami I. UT, II. UT;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi transportu samochodowego oraz usług, oznaczone symbolami III. 1 PU, III. 2 PU;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami II. 1 ZL – II. 8 ZL;
- 12) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami II. 1 R/ZL - II. 4 R/ZL, III. 1 R/ZL – III. 3 R/ZL;
- 13) teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem I. ZLU;
- 14) tereny rolnicze, oznaczone symbolami I. 1 R - I. 4 R, II. 1 R, II. 2 R;
- 15) tereny zieleni niskiej, oznaczone symbolami I. 1 ZN, I. 2 ZN, II. 1 ZN, II. 2 ZN;
- 16) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem II. ZCz;
- 17) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami I.1 WS, I.2 WS, II.1 WS – II.4 WS;
- 18) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami I. 1 E – I. 3 E, II. 1 E – II. 3 E, III. E;
- 19) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczone symbolami II. PE,

- III. PE;
- 20) teren urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem II. KSU;
 - 21) teren komunikacji – placu, oznaczony symbolem II. KSp;
 - 22) tereny dróg klasy G – główne, oznaczone symbolami I. KDG, II. KDG;
 - 23) tereny dróg klasy L – lokalne, oznaczone symbolami I.1 KDL, I.2 KDL, II. KDL, III.1 KDL, III. 2 KDL;
 - 24) tereny dróg klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami I.1 KDD – I. 5 KDD, II.1 KDD – II.6 KDD, III. 1 KDD – III. 3 KDD;
 - 25) tereny ciągów pieszo-jezdnich, oznaczone symbolami I. 1 KDp – I. 8 KDp, II. 1 KDp – II. 10 KDp, III. 1 KDp, III. 2 KDp;
 - 26) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami I. 1 KDR, I. 2 KDR, II. 1 KDR – II. 3 KDR, III KDR.

§ 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 (obszary przedstawione na rysunkach Nr 1, Nr 2) oraz w granicach otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego (obszar Nr 3);
- 2) zgodnie z rozporządzeniem Nr 45/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego w granicach województwa łódzkiego (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3119) oraz rozporządzeniem Nr 14/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 czerwca 2008 r. zmieniającym rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego na terenie województwa łódzkiego, na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 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,
 - f) wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświwiskowym 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: I.2 R (część), I.4 MN (część), I.2 KDp (część), I.1 KDL (część), I. UT (część), I. KDG (część), I.2 ZN, I.4 MNU (część), I.14 MN (część), I.5 RM (część), I.13 MN (część), I. 4 RM (część), I. 12 MN (część), I. 4 KDp, I. 11 MN, I.3 E, I. 2 KDL (część), I.2 MN,ML (część), I.5 KDp (część), I.6 KDp (część), I.10 MN (część), II.1 MN, II.1 RM, II.2 MN (część), II. RM (część), II. KDG (część), II.1 ZN, II.4 RM, II.5 MN, II. KSp (część), II.1 KDD (część), II.1 KDp, II.6 MN, II.7 MN, II.5 RM (część), II. UKs (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;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych

- wych, 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;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
 - 6) nakazuje się utrzymanie istniejących stanowisk roślin chronionych – (grązel żółty, lokalizacja na rysunku planu Nr 1 i 2) podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni we właściwym stanie oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
 - 8) istniejące pomniki przyrody znajdujące się na terenie posesji Nr 67 w Kraszkowicach podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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) I. 1 MN – I. 14 MN, II. 1 MN – II. 13 MN, III. 1 MN, III. 2 MN, I.1 MN, ML – I. 5 MN, ML, II. 1 ML, MN – II.7 ML, MN oraz I. 1 RM – I. 6 RM, II. 1 RM – II. 9 RM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) I. 1 MNU – I. 4 MNU, III.1 MNU – III.6 MNU - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - c) II. 1ML – II. 6 ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.

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

Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

Krzeczów

- 1) dom, Rynek Nr 5;

- 2) dom, ul. Wczasowa Nr 21;
- 3) zespół dworski ul. Wieluńska:
 - a) dwór,
 - b) oficyna;
- 4) dom, ul. Wieluńska Nr 17;
- 5) zagroda, ul. Wschodnia Nr 4:
 - a) dom,
 - b) obora ze stodołą;
- 6) dom, ul. Wschodnia Nr 17;
- 7) dom, ul. Wschodnia Nr 58.

2. 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 rozbiórki obiektów, 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.

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

- 1) Krzeczów 1 (rysunek Nr II):
 - obozowisko lub pracownia krzemieniarska kręgu kultur z liścikami, paleolit schyłkowy;
- 2) Krzeczów 2 (rysunek Nr II):
 - obozowisko lub pracownia krzemieniarska kręgu kultur z liścikami, paleolit schyłkowy,
 - osada kultury łużyckiej, halsztat – wczesny laten;
- 3) Krzeczów 3 (rysunek Nr II):
 - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, z późnej epoki brązu;
- 4) Krzeczów 4 (rysunek Nr II):
 - osada lub cmentarzysko kultury łużyckiej, halsztat;
- 5) Krzeczów 5 (rysunek Nr I):
 - ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
 - osada kultury łużyckiej, EB;
- 6) Krzeczów 6 (rysunek Nr I):
 - ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
 - osada lub cmentarzysko kultury przeworskiej, wczesny rzym,
 - ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
- 7) Krzeczów 7 (rysunek Nr I):
 - obozowisko kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
 - osada kultury przeworskiej, późny laten.

4. 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.

5. 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 znajduje się w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego (obszary przedstawione na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2) oraz otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego (obszar przedstawiony na rysunku planu Nr 3). Na obszarze tym obowiązują zakazy wprowadzone w § 6 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków. Dla obiektów zabytkowych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 2.

3. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne. Dla stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 4.

4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem

się mas ziemnych.

§ 10. Tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami: I. UT, II.6 MN, II.7 MN, II.1 ML, MN, II.1 R, II.2 R, II.1 WS, II.2 WS, II.1 ZN (całe tereny) oraz część terenów – I.4 MN, I.5 MN, I.6 MN, I.7 MN, I.2 MNU, I.4 MNU, I.6 RM, I.13 MN, I.14 MN, I.5 RM, I.4 RM, I.12 MN, I.11 MN, I.10 MN, I.1 KDL, I.1 KDD, I.2 KDD, I.3 KDD, I. KDG, I.4 KDp, I.2 KDR, I.2 R, I.2 ZN, II.1 MN, II.1 RM, II.2 MN, II.2 RM, II.4 RM, II.5 MN, II.5 RM, II.6 RM, II.8 MN, II.11 MN, II.2 ML, MN, II.4 ZL, II. KDG, II. 1 KDp, II.1 KDD, II.4 KDp.

1. Przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zagrożone powodzią.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu 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: I. UT, II.6 MN, II.7 MN, II.1 ML, MN, II.1 R, II.2 R, II.1 WS, II.2 WS, II.1 ZN (całe tereny) oraz część terenów – I.4 MN, I.5 MN, I.6 MN, I.7 MN, I.2 MNU, I.4 MNU, I.6 RM, I.13 MN, I.14 MN, I.5 RM, I.4 RM, I.12 MN, I.11 MN, I.10 MN, I.1 KDL, I.1 KDD, I.2 KDD, I.3 KDD, I. KDG, I.4 KDp, I.2 KDR, I.2 R, I.2 ZN, II.1 MN, II.1 RM, II.2 MN, II.2 RM, II.4 RM, II.5 MN, II.5 RM, II.6 RM, II.8 MN, II.11 MN, II.2 ML, MN, II.4 ZL, II. KDG, II. 1 KDp, II.1 KDD, II.4 KDp 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 budowy obiektów kubaturowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: II.1 ZL – II.8 ZL (za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną), II.1 R/ZL – II. 4 R/ZL, III.1 R/ZL – III.3 R/ZL, I.1 R - I.4 R,

II.1 R, II.2 R, I.1 ZN, I. 2 ZN, II.1 ZN, II.2 ZN.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej (KDG), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), ciągów pieszo-jezdných (KDp) oraz dróg transportu rolnego (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 m² 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 m² 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-jezdných 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 Krzeczów 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.

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 ww. 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 symbolem 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 ciepłą 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. 1 RM – I. 6 RM, II.1 RM – II. 9 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 m²; 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 mieszkalnych 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 położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m a zabudowy gospodarczej (budyn-

- ki 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° – 50° , 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° ;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległościach:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi głównej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdných;
 - 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 ww. 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 1.200 m^2 ;
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2 ;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami I. 1MN – I.14 MN, II.1 MN – II.13 MN, III.1 MN, III.2 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 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 mieszkalnych 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 położonym 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 symetrycz-

nie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 50° , 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° ;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej drogi głównej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdných lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - d) 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 budynków, a w przypadku przebudowy, 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 6 m,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30% (nie dotyczy istniejących działek przekraczających ten wskaźnik);
- 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: 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 14 m dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniaczej;

- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1.000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, bliźniaczej 600 m^2 ,
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna oraz letniskowa;
- 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, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej $3,5\text{ t}$,
 - 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 sytuowanie ściany budynku mieszkalnego, letniskowego oraz gospodarczych 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;
- 3) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic);
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 50° , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do

- górną krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 6 m;
- 7) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi głównej,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnych;
 - 9) minimalna szerokość drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m;
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 25% (nie dotyczy istniejących działek przekraczających ten wskaźnik);
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% 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) 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:

- 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
 - a) minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej i letniskowej powinna wynosić 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz letniskowej powinna wynosić 1.200 m².

§ 17. Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami II. 1 ML, MN – II. 7 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 za-

krzewień,

- 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 sytuowanie ścian 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;
- 3) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic);
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–50°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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°;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 10) minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie

powinna być mniejsza niż 6 m;

- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20% (nie dotyczy istniejących działek przekraczających ten wskaźnik);
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki;
- 13) 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;
- 14) 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 1.500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70°–110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 18. Tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami II. 1 ML – II. 6 ML.

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa letniskowa;
- 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.

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

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego, garażu 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;

- 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków letniskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość nowej zabudowy letniskowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe (nie liczą piwnic);
- 5) wysokość nowej zabudowy letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 6) dachy budynków letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylnych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–50°, 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 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 lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10°;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej i ciągów pieszo-jezdnich;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20% (nie dotyczy istniejących działek przekraczających ten wskaźnik);
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki;
- 13) 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;
- 14) 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 nie określa się z uwagi na istniejące podziały.

§ 19. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: I. 1 MNU – I. 4 MNU, III. 1 MNU – III. 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 zkrzewień,
 - b) 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 sposób nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic);
- 3) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 50° , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:

a) 25 m od linii rozgraniczającej drogi głównej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,

b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,

c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnich,

d) 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;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 10) 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;
- 11) 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 (dotyczy działek projektowanych):

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1.200 m^2 ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 20. Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem I. 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

kiem 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 nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji (nie licząc piwnic);
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m;
- 4) dachy budynku modernizowanego i nowego dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 25°–50°, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
- 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.

§ 21. Teren usług kultury sakralnej, ozna-

czony 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. Zofii;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury.

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

- 1) istniejący budynek kościoła może być modernizowany i rozbudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem ochrony formy architektonicznej obiektu;
- 2) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych na terenie działki kościoła.

§ 22. Tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami I. UT, II. UT.

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) zbiorników małej retencji wodnej,
 - c) obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym,
 - d) dróg wewnętrznych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - f) urządzeń sportowych.

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 obiektów usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość obiektów usługowych nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 25°–50°, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych (w tym również dachów płaskich);
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z

oznaczeniem na rysunku planu w odległości:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20% (nie dotyczy działek istniejących przekraczających ww. wskaźniki);
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% 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;
 - 9) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
- § 23.** Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów i urzędzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami III. 1 PU, III.2 PU.
1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
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 produkcyjno-usługowych;
 - 3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego

(w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;

- 5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno-technologicznych, dopuszcza się dachy płaskie;

- 6) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–45° pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 65%;

- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;

- 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 200 cm,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;

- 11) 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.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalna szerokość działki 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki 3.000 m².

§ 24. Teren obiektów i urzędzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem II. KSU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty i urzędzenia obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa związana z obsługą podróźnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urzędzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych,

c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

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 zharmonizowany z lokalnym krajobrazem;
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń stacji paliw płynnych oraz budowę obiektów towarzyszących stacji zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 3) wysokość obiektów usługowych, dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 4) dachy budynków usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 20°–50°, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (główniej),
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40%;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 8) 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;
- 9) 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.

§ 25. Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych oznaczone na rysunku planu symbolami II. PE, III. PE.

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb eksploatacji surowców naturalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wydobywanie kopaliny tylko w granicach obszaru górniczego wyznaczonego na podstawie dokumentacji geologicznej oraz projektu zagospodarowania złoża przez właściwy organ koncesyjny;
- 2) zasięg terenu górniczego oraz szerokość pasów ochronnych od dróg publicznych na podstawie decyzji wydanej przez organ koncesyjny;
- 3) obowiązek eksploatacji złoża zgodnie z opracowanym projektem złoża oraz planem ruchu zakładu górniczego, a także zgodnie z zasadami optymalnego sposobu wykorzystania udokumentowanych zasobów złoża, wymagań w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz technicznych warunków wydobycia kopaliny;
- 4) przy podjęciu eksploatacji złóż kopaliny wprowadza się obowiązek przedsięwzięcia środków niezbędnych do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnego prowadzenia rekultywacji oraz przywracania do właściwego stanu innych elementów środowiska przyrodniczego;
- 5) w razie likwidacji złoża wprowadza się obowiązek zabezpieczenia oraz likwidacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
- 6) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych oraz przebywających okresowo.

§ 26. Tereny lasów oraz tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami II.1 ZL – II. 8 ZL, II. 1 R/ZL – II. 4 R/ZL, III.1 R/ZL – III.3 R/ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią lasy oraz tereny rolnicze do zalesienia;
- 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 (nie licząc piwnic);
- 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 30° do 50°.

§ 27. Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami I. 1 R – I. 4 R, II. 1 R, II. 2 R.

W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), w tym urzędzeń telekomunikacyjnych,
 - b) zadrzewień i zakrzewień oraz zalesień,
 - c) niezbędnych dróg do obsługi terenu rolniczego,
 - d) urzędzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urzędzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 28. Teren urzędzeń obsługi gospodarki leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZLU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urzędzenia i objekty obsługi gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg służących gospodarce leśnej,
 - d) urzędzeń sportowo-rekreacyjnych.

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

- 1) modernizacja i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość nowej i modernizowanej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic);
- 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dachy budynków związanych z obsługą gospodarki leśnej, mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 25°–50°, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy nie może przekroczyć 8 m;
- 6) dachy budynków gospodarczych 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°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (główniej),

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej;

- 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 29. Teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZCz (objęty wojewódzką ewidencją zabytków).

1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza zamkniętego (istniejący);
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych oraz uzupełnienia i nasadzania zieleni dostosowanej do warunków glebowych;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne na terenie cmentarza wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 30. Tereny zieleni niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: I. 1 ZN, I. 2 ZN, II. 1 ZN, II. 2 ZN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni niska;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się obowiązek:

- 1) utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem I. 1 ZN nakazuje się utrzymanie stanowiska roślinnego (grążeł żółty).

§ 31. Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami I.1 WS, I.2 WS, II.1 WS – II.4 WS (stawy i rowy melioracyjne).

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (stawy i 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 stawach i rowach melioracyjnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do stawów i rowów melioracyjnych oraz umożliwienia ich konserwacji.

§ 32. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: I. 1 E – I. 3 E, II. 1 E – II. 3 E, III. E.

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.

§ 33. Teren komunikacji - plac, oznaczony na rysunku planu symbolem II. KSp.

1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi plac;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) parkingów.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) powierzchnia terenów przeznaczonych pod miejsca postojowe nie może przekroczyć 50% ogółu powierzchni;
- 2) stanowiska postojowe i jezdni manewrowa powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną ze spadkiem zapewniającym spływ wody;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenu parkingu do projektowanej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich oczyszczeniu w urządzeniach zabezpieczających przed przedostawaniem się produktów ropopochodnych i piasku.

§ 34. Teren drogi klasy G - główna, oznaczony na rysunku planu symbolami I. KDG, II. KDG.

1. W zakresie przeznaczenia terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy G – główna (istniejąca droga wojewódzka Nr 486);
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
- b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi, w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
- d) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
- e) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
- f) 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 – 25 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy drogi);
- 2) skrzyżowania drogi głównej z drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz ciągiem pieszo-jezdny na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
- 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

§ 35. Tereny dróg klasy L - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: I. 1 KDL, I. 2 KDL, II. KDL, III. 1 KDL, III. 2 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-jezdnymi na warunkach określonych przez zarządców dróg;
- 4) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogą główną na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
- 5) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 36. Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami I.1 KDD – I.5 KDD, II.1 KDD – II.6 KDD, III.1 KDD – III.3 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-jezdnymi na warunkach określonych przez zarządców dróg;
- 4) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą główną na warunkach określonych przez zarządcę drogi głównej;
- 5) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 37. Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: I.1 KDp – I.8 KDp, II.1 KDp – II.10 KDp, III.1 KDp, III.2 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.

§ 38. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDR, I. 2 KDR, II.1 KDR – II. 3 KDR, III. 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.

§ 39. 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: I.1 RM – I.6 RM, II.1 RM – II.9 RM, I.1 MN – I.14 MN, II.1 MN – II.13 MN, III.1 MN, III.2 MN, I.1 MN,ML – I.5 MN,ML, II.1 ML,MN – II.7 ML,MN, I.1 MNU – I.4 MNU, III.1 MNU – III.6 MNU, II.1 ML – II.6 ML, I.UT, II.UT, III.1 PU, III.2 PU, II. PE, III. PE, II. KSU, I. ZLU, I. U, w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: II. UKs, II.1 ZL – II.8 ZL, II.1 R/ZL - II. 4 R/ZL, III.1 R/ZL – III.3 R/ZL, I. 1 R - I. 4 R, II.1 R, II.2 R, I.1 ZN, I. 2 ZN, II.1 ZN, II.2 ZN, II. ZCz, I.1 WS, I.2 WS, II.1 WS – II.4 WS, I.1 E – I.3 E, II.1 E – II.3 E, III. E, II. KSp, I. KDG, II. KDG, I.1 KDL, I.2 KDL, II. KDL, III.1 KDL, III.2 KDL, I.1 KDD – I.5 KDD, II.1 KDD – II.6 KDD, III.1 KDD – III.3 KDD, I.1 KDp – I.8 KDp, II.1 KDp – II.10 KDp, III.1 KDp, III.2 KDp, I.1 KDR, I.2 KDR, II.1 KDR – II.3 KDR, III. KDR, w wysokości 0,1 %.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

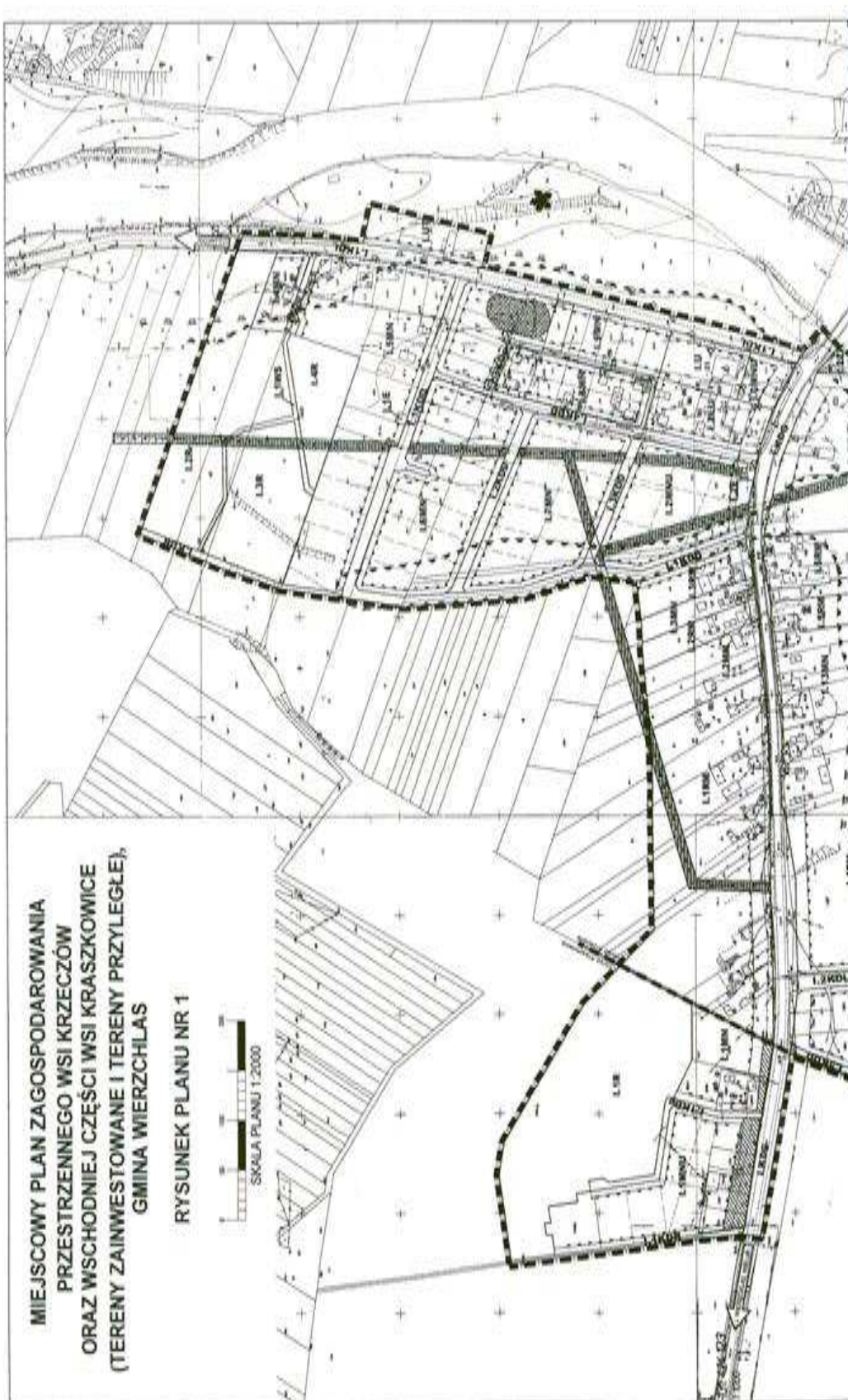
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

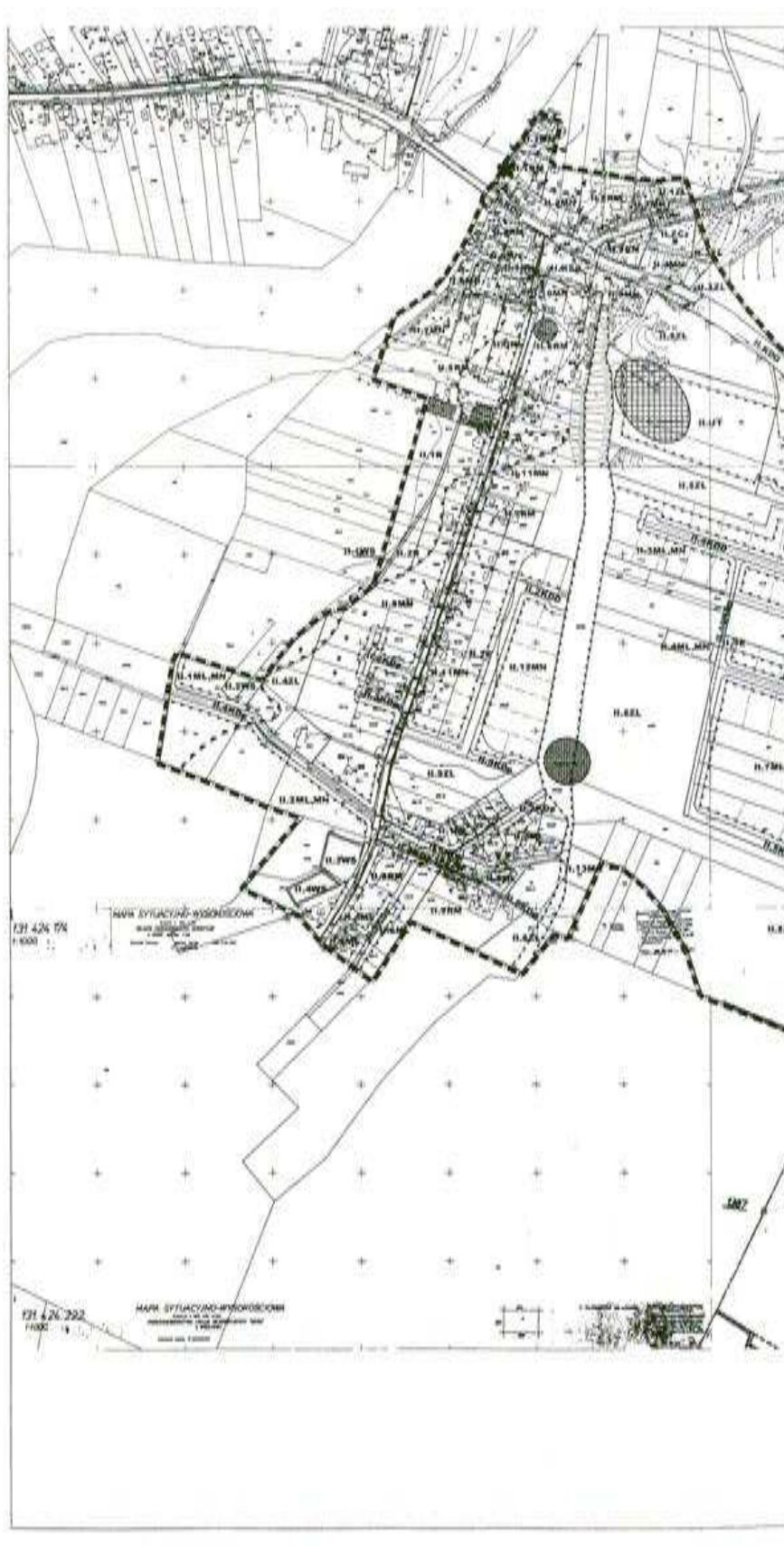
Przewodniczący Rady
Gminy Wierzchlas:
Artur Piosczek

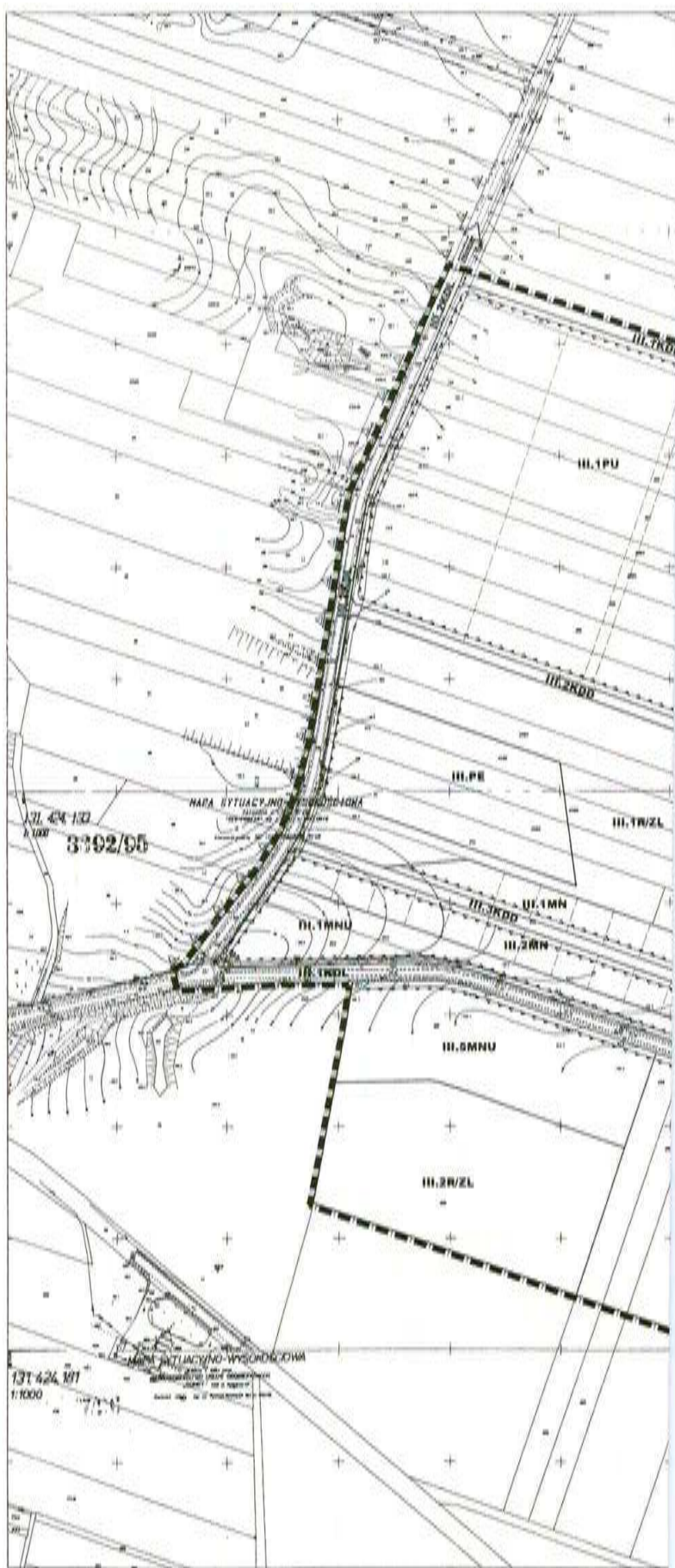
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/185/2009 RADY GMINY WIERZCHŁAS

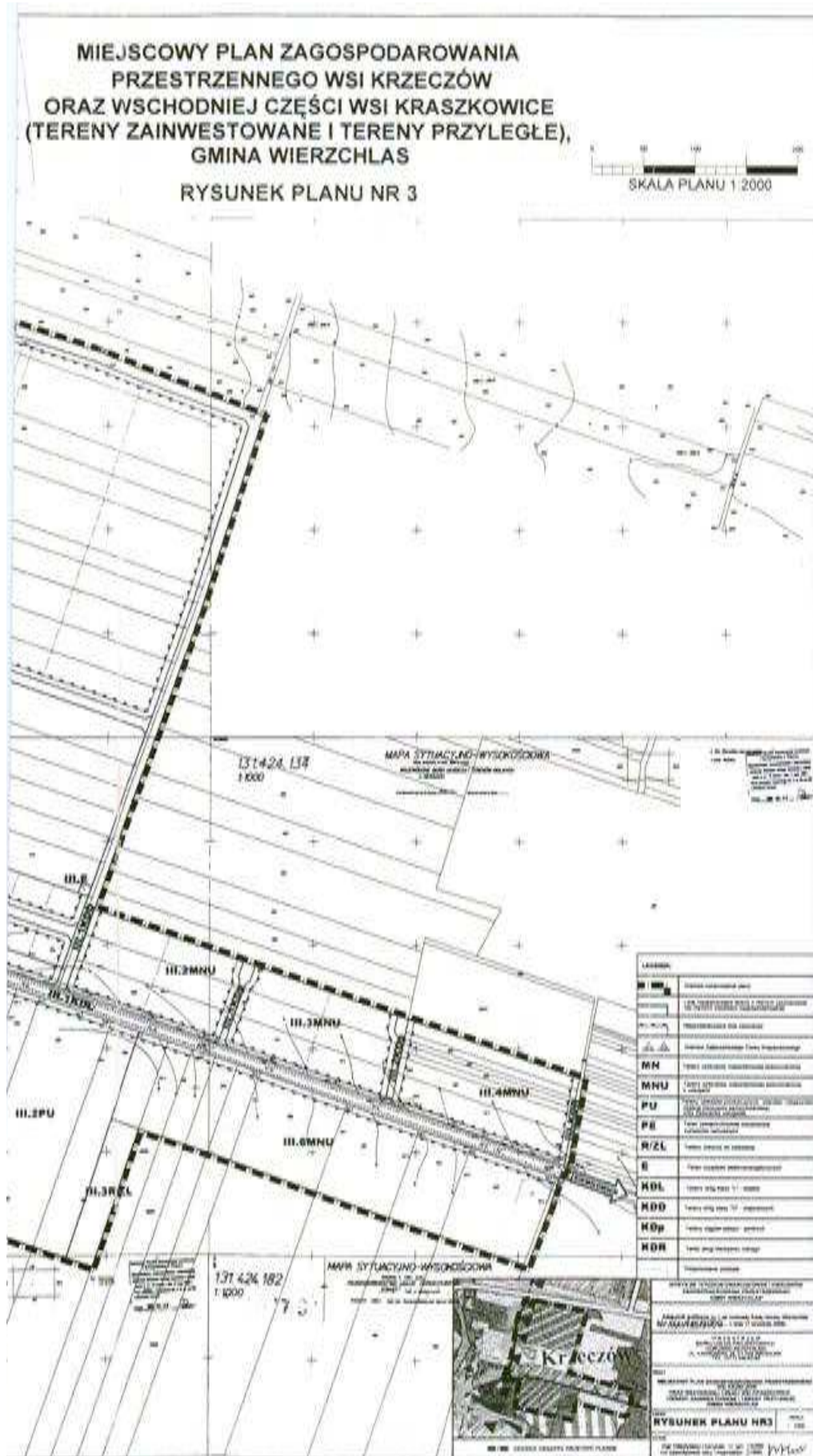
z dnia 17 września 2009 r.











ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXI/185/2009 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 17 września 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W „MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZECZÓW ORAZ WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KRASZKOWICE (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 11.758.344.00 zł.

§ 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 Wojewódz-

twą 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 XXXI/185/2009 RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia 17 września 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZECZÓW ORAZ WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KRASZKOWICE (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, poz. 717, ze zm.) Rada Gminy Wierzchlas rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, w sposób następujący:

1. Wnoszący uwagę – Pani Marcelina Jaroszewicz, zam. ul. Czereśniowa 4, 98-324 Wierzchlas.

Data wpływu uwagi – 16 czerwca 2009 r.

Treść uwagi – właścicielka działki nie zgadza się na przeznaczenie w projekcie planu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz pod zalesienie.

Wnioskuje o przeznaczenie działki w projekcie planu pod powierzchnię eksploatację kruszywa naturalnego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka Nr 292, AM 2, obręb Krzeczów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

III.5 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (część działki),

III.2 R/ZL – tereny rolnicze do zalesienia (część działki).

Część działki znajduje się poza granicami opracowania.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

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 292 w Krzeczowie (objęty planem) jest przeznaczony pod rozwój aktywności gospodarczej.

W trakcie opiniowania i uzgadniania przyjęte w projekcie planu zgodne ze „Studium...” przeznaczenie zostało negatywnie zaopiniowane przez Dyрекcję Sieradzkich Parków Krajobrazowych w Sieradzu oraz negatywnie uzgodnione przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi – Wydział Środowiska i Rolnictwa – pismo SR.V.DZ/6112/144/08 z dnia 13 maja 2008 r. Zgodnie z tym pismem działka Nr 292 powinna

być przeznaczona w całości pod zalesienie.

W związku z tym przywrócono w projekcie planu przeznaczenie działki Nr 292, które obowiązywało w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas” do dnia 31 grudnia 2003 r., 67 to jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną na rysunku planu symbolem III.5 MNU oraz pod teren rolniczy do zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem III.2 R/ZL.

Na tę zmianę przystał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, który wydał pozytywne uzgodnienie – Postanowienie RDOŚ-10-WPN.III-6112-39/09/dz. z dnia 11 lutego 2009 r.

W „Studium...” nie przewidziano na terenie działki możliwości zlokalizowania powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) projekt planu miejscowego musi być zgodny z ustaleniami „Studium...”

W związku z powyższym Rada Gminy Wierzchlas nie uwzględnia uwagi Pani Marceliny Jaroszewicz.

2. Wnoszący uwagę – Pan Romuald Duda, zam. ul. Graniczna 31, 98-300 Wieluń.

Data wpływu uwagi – 8 lipca 2009 r.

Treść uwagi – właściciel działek nie zgadza się na przeznaczenie w projekcie planu działek pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obsługi transportu samochodowego, zabudowę usługową oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Wnioskuje o przeznaczenie działek w projekcie planu pod złoża kopalin.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki Nr: 293, 294 oraz część działek Nr 295, 296, 297, 298, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 300, 301, AM 2, obręb Krzeczów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

III.2 PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej,

III.3 R/ZL – tereny rolnicze do zalesienia,

III.6 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Część działek Nr: 295, 296, 297, 298, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 300, 301, AM 2, obręb Krzeczów znajduje się poza granicami opracowania.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

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. tereny działek Nr 293, 294 oraz część działek Nr 295, 296, 297, 298 w Krzeczowie (objęte planem) są przeznaczone pod rozwój aktywności gospodarczej, a tereny części działek Nr 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 300, 301 są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

W trakcie opiniowania i uzgadniania przyjęte w projekcie planu zgodne ze „Studium...” przeznaczenie zostało negatywnie zaopiniowane przez Dyрекcję Sieradzkich Parków Krajobrazowych w Sieradzu oraz negatywnie uzgodnione przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi – Wydział Środowiska i Rolnictwa – pismo SR.V.DZ/6112/144/08 z dnia 13 maja 2008 r. Zgodnie z tym pismem ww. działki powinny być przeznaczone w całości pod zalesienie.

W związku z tym przywrócono w projekcie planu przeznaczenie ww. działek, które obowiązywało w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas” do dnia 31 grudnia 2003 r., to jest pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem III.2 PU, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczoną na rysunku planu symbolem III.6 MNU oraz pod teren rolniczy do zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem III.3 R/ZL.

Na tę zmianę przystał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, który wydał pozytywne uzgodnienie – Postanowienie RDOŚ-10-WPN.III-6112-39/09/dz. z dnia 11 lutego 2009 r.

W „Studium...” nie przewidziano na terenie ww. działek możliwości zlokalizowania Powierzchniowej Eksploatacji Surowców Naturalnych.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) projekt planu miejscowego musi być zgodny z ustaleniami „Studium...”.

W związku z powyższym Rada Gminy Wierzchlas nie uwzględnia uwagi Pana Romualda Dudy.