

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SUCHA W GMINE  
WARTKOWICE**

**TEKST PLANU – Uchwała Rady Gminy Wartkowice**

Zleceniodawca: **Urząd Gminy w Wartkowicach**

**Autorzy:**

**dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas  
upr. do plan. przestrz. 1098/90**

**mgr inż. arch. Helena Mirowska  
upr. do plan. przestrz. 206/88**

**mgr inż. Elżbieta Kurzypska  
mgr inż. Tadeusz Pawlikowski**

**Współpraca:**

**mgr Tomasz Jamielucha  
mgr inż. arch. Anna Budner  
mgr Dariusz Kiedrzyński  
stud.UŁ., GPiPP Agnieszka Żebiałowicz**

Łódź, wrzesień 2008 r.

**UCHWAŁA NR XXVII/150/08**  
**RADY GMINY WARTKOWICE**  
**z dnia 30 września 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sucha w gminie Wartkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 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 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 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, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Wartkowice uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sucha w gminie Wartkowice zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od zachodu - ciek wodny bez nazwy, zachodnia linia rozgraniczająca terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/Z**, zachodnia granica działek nr ew. 79, 180;
- od południa – południowa linia rozgraniczająca terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4RM, 6RM, 21RM**;
- od wschodu – granica administracyjna gminy Wartkowice, północna linia rozgraniczająca terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **22RM, 20RM, 19U/Z**; wschodnie granice działek nr ew. 106, 98, 99/1, 99/2;
- od północy – południowa linia rozgraniczająca drogi gminnej Nr 373511.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr **2** do niniejszej uchwały.

4. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wartkowice w skali 1:25 000 stanowiący załącznik nr **1**;
- 2) rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr **3**;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr **4**.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 w granicach określonych w § 1;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i cyfrą, dla którego ustalono przepisy szczególne;
- 5) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie; tj. stanowić min. 50% powierzchni terenu oznaczonego danym symbolem i wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 10) **rozbudowie, przebudowie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu działki budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy jest to suma powierzchni rzutów liczona po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji naziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznych paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **strefie ochronnej od sieci uzbrojenia** – strefie ograniczonego użytkowania- należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi, place składowe, zieleń niska.

**§ 3.** 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:2000 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 7) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 8) strefa ochronna od istniejących sieci uzbrojenia.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:2000 mają charakter orientacyjny.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

**§ 4.1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni leśnej, wartościowych elementów zieleni wysokiej: drzew i zadrzewień znajdujących się na poszczególnych terenach;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego wprowadza się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów w Rozdziale III.

**§ 5.1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyróżnienie obiektów objętych formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów;
  - a) zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Sucha Dolna 4 (st. nr 50 oznaczone na ark. AZP 61-48) wraz z uwzględnieniem wpływu tego obiektu na sposób zagospodarowania terenów, na których jest zlokalizowany;
- 2) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci projektowanej strefy ochrony archeologicznej obejmującej tereny istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych o zasięgu wyznaczonym na rysunku planu.

2. W celu realizacji ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące wymogi :

- 1) dla stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu;
  - a) przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora,
  - b) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji);
- 2) w strefie ochrony archeologicznej;
  - a) obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi,
  - b) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - c) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
  - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych, w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - e) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 3) przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających prac ziemnych na obszarze objętym planem należy przeprowadzić nadzór archeologiczny.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
  - a) drogę gminną nr 111209E (drogę lokalną) oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KD-L1/2**,
  - b) drogę gminną relacji Sucha Dolna – Kozikówka (drogę dojazdową) oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KD- D1/2**,
  - c) łączącą się z w/w drogami sieć projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi symbolami od **3KD-D1/2** do **12KD-D1/2** oraz istniejące: ciąg pieszo-jezdny – **13KD-Y**; ciągi obsługi gospodarczej: **14KD-O**; **15KD-O**.
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg w Rozdziale IV;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L** – drogi lokalne, **KD-D** – drogi dojazdowe oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Y**.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i p.pożarowych z istniejącej, z przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej, zasilanej np. z ujęcia i stacji wodociągu gminnego „Wierzbowa” w Wartkowicach;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie zbiorowym na planowaną gminną oczyszczalnię ścieków w Krzepocinku, po wybudowaniu kanałów doprowadzających ścieki do odbiornika; dopuszcza się podłączenie do istniejącej sieci w osiedlu w Leźnicy w gminie Parzęczew:
  - a) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego opróżniania i wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków na oczyszczalni np. w Wartkowicach;
  - b) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - c) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków przez rozsączkowanie;
- 3) odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych powierzchniowo i infiltrację do gruntu:
  - a) wody opadowe w terenach zabudowy mieszkaniowej powinny być zagospodarowane w granicach poszczególnych działek; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wody w zbiornikach;
  - b) wody odprowadzane z dróg i utwardzonych powierzchni w terenach usług mogą być kierowane do wód powierzchniowych i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegółowych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej (linii napowietrznych 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, linii niskiego napięcia),
  - b) budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (linii średniego i niskiego napięcia, stacji transformatorowych 15 kV) odpowiednio do rosnącego zapotrzebowania na moc i w dostosowaniu do sposobu zagospodarowania obszaru,
  - c) przystosowanie istniejących napowietrznych linii 15 kV, przewidzianych do dalszego wykorzystania, do wymagań wynikających z przepisów szczegółowych, a odnoszących się do uwarunkowań w zakresie obostrzeń linii dla przypadków jej skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami (ulicami),
  - d) dla stacji transformatorowych 15 kV i linii elektroenergetycznych zakłada się wymóg zapewnienia niezbędnego dostępu gwarantującego ich budowę i eksploatację,
  - e) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych 15 kV i likwidację wyznaczonych od tych linii stref ochronnych,
  - f) dopuszcza się możliwość dostarczania energii elektrycznej przez różnych operatorów;

- 5) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z uwagi na brak gazu przewodowego – wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w butlach lub poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej w Leźnicy Wielkiej,
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji.
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
  - a) możliwość działalności niezależnych operatorów,
  - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
  - c) obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem przyłączy na warunkach podanych przez operatora sieci,
  - d) wykorzystanie telefonii komórkowej.
- 8) gospodarka odpadami;
  - a) obowiązuje zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie, w miejscu wyznaczonym w obrębie każdej nieruchomości, z obowiązkiem wprowadzenia ich segregacji.
  - b) obowiązuje odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz na wywóz odebranych odpadów do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

**§ 8.1.** Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych.

2. Dopuszczalna jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela terenu i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

3. Do urządzeń liniowych podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej, przebiegających poza terenami ulic powinien być zapewniony dostęp dla służb eksploatacyjnych, przez zachowanie obustronnych pasów ochronnych, wolnych od zabudowy i trwałych naniesień, o szerokościach:

- a) min. 6,0 m (po 3,0 m od osi) dla wodociągów,
- b) min. 10,0 m (po 5,0 m od osi) dla kanałów sanitarnych,
- c) min. 15,0 m (po 7,5 m od osi) dla linii napowietrznej 15 kV;

**§ 9.** Na terenach, działkach, na których występują nadziemne i podziemne urządzenia melioracyjne wszelkie inwestycje należy prowadzić w uzgodnieniu z organem właściwym ds. Melioracji i Urzędzeń Wodnych, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy przebudować kolidujące z tą zabudową urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający swobodny odpływ wód

drenażowych i powierzchniowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ML; 8ML; 9ML; 10ML; 11ML; 12ML; 13ML; 14ML; 15ML, 16ML** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę rekreacji indywidualnej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- c) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej) zarówno w budynkach, jak i poza nimi, lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

2) Warunki podziałów terenów na działki:

- a) dopuszcza się zmianę wyznaczonych na rysunku planu podziałów terenów na działki; wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki – 1200m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 22m;
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;
  - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L**; dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-D** lub ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Y**;
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

3) warunki zagospodarowania działek:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2, dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 1200m<sup>2</sup> – 0,3,
- b) obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna łączna powierzchnia zabudowy; łączna powierzchnia zabudowy na działce lub w ramach kilku wspólnie zagospodarowanych działek posiadających dostępność z tej samej drogi nie może przekroczyć 160m<sup>2</sup>;
- c) obowiązuje minimum 60% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna;
- d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie dwóch działek przez jednego inwestora;
- e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki, w minimalnej ilości 2 miejsca na dom;
- f) obowiązuje wyznaczenie na rysunku planu strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, do czasu ich przebudowy;
- g) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych lub betonowych, preferowane naturalne żywopłoty, wzdłuż dróg – zalecane

jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiału; zalecana wysokość od drogi – 0,7m; maksymalna wysokość ogrodzeń - 1,5m; zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo – płytowego;

- h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §6;
  - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale II, §7;
  - k) dla terenów, działek, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczone na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II, §9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejących budynków letniskowych, mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy oraz spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w ust. 1 pkt. 3;
  - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje ujednoczenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy;
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji; w tym poddasze użytkowe;
  - c) obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorze ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym;
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych 35° – 45°;
  - e) wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową;
  - f) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości (nie więcej niż 3) zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu jako podstawowej wyprawy elewacyjnej;
  - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali;
  - h) obowiązuje forma architektoniczna nawiązująca do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa oraz do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu), kierunek kalenicy dachu, kolorystyka, w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych);
  - i) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki,

z obowiązkiem ich zblokowania z już istniejącą zabudową o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada, jeśli taka zabudowa istnieje;

- j) dla garaży i obiektów gospodarczych wymienionych w pkt. 5 lit. i obowiązują:
  - obiekty jednokondygnacyjne, bez poddasza użytkowego
  - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - 10°-35°,
  - dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- k) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych;
- l) dopuszcza się wyłącznie nieuciążliwe usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku letniskowego lub mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną;

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7ML, 8ML** dopuszcza się usługi w formie wolnostojących obiektów o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki:
  - zmienia się warunki zagospodarowania działek ustalone w ust. 1 pkt 3 lit. a, b, c:
    - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35,
    - obowiązuje 30% jako maksymalna powierzchnia zabudowy działki,
    - obowiązuje minimum 50% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3RM; 4RM; 5RM; 6RM; 18RM; 20RM; 21RM; 22RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenów;

- a) mieszkalnictwo zagrodowe w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- c) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki podziału terenów na działki;

- a) dopuszcza się podziały na działki w celach budowlanych, wówczas gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniała łącznie następujące warunki:
  - minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) wynosi 25 m;
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi;

- będzie przylegać do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L**, drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** zapewniającej jej obsługę komunikacyjną;
  - b) w/w warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania działek;
- a) współczynnik intensywności zabudowy do 0,2;
  - b) obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 450 m<sup>2</sup>, dla siedlisk istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń niniejszego planu - 800 m<sup>2</sup>;
  - c) obowiązuje minimum 40% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna;
  - d) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień leśnych i śródpolnych;
  - e) w bezpośrednim sąsiedztwie zieleni leśnej – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** w odległości 12m obowiązuje zakaz zabudowy;
  - f) obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do czasu ich likwidacji;
  - g) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania, w minimalnej ilości;
    - mieszkalnictwo – 1 miejsce postojowe/ garaż na 1 mieszkanie;
    - usługi handlu – 1 miejsce postojowe/ 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - h) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych;
  - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §6;
  - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale II, §7;
  - k) dla terenów, działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, § 5 ust. 2 pkt. 2;
  - l) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II §9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy;
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową i gospodarczą z dopuszczeniem jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy;
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach zaleca się sytuowanie projektowanej zabudowy w linii frontowej, którą wyznacza usytuowanie przynajmniej jednego z sąsiednich budynków;

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m;
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 30° - 45°,
- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych;
- e) obowiązuje realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych;
- f) obowiązuje malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci;
- g) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego wolnostojącego lub tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną;
- h) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa w formie wolnostojącej zabudowy pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustalonych w ust. 1 pkt. 3;
- i) dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa obowiązuje:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 5°- 45°.

**§ 12. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/Z, 2U/Z, 17U/Z, 19U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (usługi turystyczno-rekreacyjno-sportowe w formie obiektów lub urządzeń terenowych z towarzyszącą zielenią), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty wypoczynku zbiorowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) gastronomia, handel, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia obsługi technicznej, w tym przepompownia wody, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) wyklucza się prowadzenie działalności produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, z wyłączeniem: infrastruktury technicznej oraz tych z usług wymienionych w ust. 1 pkt. 1 lit. a, które są zaliczane do przedsięwzięć, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) warunki scalania i podziału terenu na działki:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Z** dopuszcza się scalenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania ustalonego w ust. 1 pkt. 1;

- b) dla pozostałych terenów warunkiem zagospodarowania ustalonego w ust. 1 pkt. 1 jest scalenie działek w ramach terenu;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Z** ustala się:
- dopuszcza się zagospodarowanie w ramach pojedynczych działek;
  - dopuszcza się przekształcenie istniejących siedlisk w gospodarstwa agroturystyczne;
  - do czasu zagospodarowania ustalonego planem obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania;
  - dla działek nr ew. 79 i 80 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Z** dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U/Z**;
  - obowiązuje obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II, §6;
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U/Z**, **17U/Z**, **19U/Z** ustala się:
- obowiązuje zagospodarowanie w całości każdego z terenów wyznaczonych na rysunku planu, jako jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
  - zagospodarowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów obejmujące usytuowanie zespołu zabudowy wraz z towarzyszącym otoczeniem poprzez formę zabudowy oraz odpowiednie kształtowanie zieleni winno:
    - w maksymalnym stopniu zapewniać harmonijne wpisanie w otwarty krajobraz z uwzględnieniem walorów widokowych przestrzeni,
    - uwzględniać wkomponowanie istniejącej zieleni,
  - w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację na terenie stacji trafo, przepompowni wody z obowiązkiem zapewnienia dojazdu oraz wydzieleniem dla ich potrzeb niezbędnych działek;
  - dla potrzeb obsługi terenów dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, które będą stanowić kontynuacją układu drogowego ustalonego na rysunku planu zgodnie z zasadą obsługi komunikacyjnej ustaloną na rysunku planu;
- c) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 3 lit. a, b dodatkowo ustala się:
- współczynnik intensywności zabudowy do 0,2;
  - dopuszcza się jako maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni terenu w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
  - obowiązuje minimum 50% powierzchni terenu, jako powierzchnia biologicznie czynna;
  - obowiązuje ochrona istniejącej zieleni;
  - w ramach terenu obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów, w dostosowaniu do przewidzianego zagospodarowania, w minimalnej ilości:
    - dla hoteli – 20 miejsc parkingowych / 100 łóżek,
    - dla usług sportu, rekreacji i wypoczynku – 12 miejsc parkingowych/100 miejsc/ użytkowników;

- obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, wzdłuż dróg i ciągów pieszo - jezdnych – sytuowanych w linii rozgraniczającej drogi, ciągu – ujednoczonych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość 1,8m; zakazuje się stosowania żelbetowych prefabrykatów; zaleca się stosowanie żywopłotów;
- obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne od istniejących sieci uzbrojenia (napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – do czasu ich likwidacji, wodociągu);
- obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II § 6;
- obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §7;
- dla terenów działek, na których zlokalizowane są naziemne i podziemne urządzenia melioracyjne obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II §9;
- obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonym na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II §5 ust. 2 pkt. 2;
- zachowuje się istniejące rowy melioracyjne; należy zapewnić dostęp do rowów poprzez zachowanie obustronnych pasów ochronnych wolnych od zabudowy, ogrodzeń i innych trwałych naniesień, związanych z użytkowaniem i konserwacją; szerokość pasa ochronnego nie może być mniejsza niż 3,0m z jednej strony i 1,0m z drugiej strony od krawędzi skarpy rowu;

4) warunki dla istniejącej zabudowy;

- a) do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego planem, w ramach istniejących siedlisk dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z towarzyszącą zabudową gospodarczą, dla poprawy warunków jej funkcjonowania dopuszcza się przebudowę oraz powiększanie kubatury do 30% w stosunku do stanu istniejącego w dniu wejścia w życie ustaleń niniejszego planu, dla kształtowania zabudowy obowiązują warunki ustalone w Rozdziale II § 11 pkt. 5.
- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje ujednoczenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- d) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni i brązów,
- e) kolorystyka elewacji w jasnych odcieniach, jednolita dla zabudowy sytuowanej w ramach danego: terenu (tereny **1U/Z**, **17U/Z**, **19U/Z**), działki (**1U/Z**),
- f) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła) oraz współczesnych materiałów, z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,

- g) uwzględnienie w projekcie architektonicznym szczególnie eksponowanych elewacji obiektów od strony sąsiadujących terenów otwartych,
- h) zaleca się stosowanie naturalnych materiałów budowlanych,
- i) zaleca się nawiązywanie form zabudowy do tradycji architektury lokalnej oraz charakteru krajobrazu,
- j) zabudowa sytuowana w ramach danego terenu, działki winna tworzyć zintegrowany zespół urbanistyczno – architektoniczny pod względem gabarytów, poziomu parteru, kształtu dachu, kolorystyki oraz detalowania.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/Z**, **2U/Z**, na których zlokalizowano stanowisko archeologiczne Sucha Dolna 4 obowiązują wymogi formalne określone w Rozdziale II §5 ust. 2 pkt. 1;
- 2) dla fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/Z**, **2U/Z**, **17U/Z** znajdujących się w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II §5 ust. 2 pkt. 1;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/Z** w odległości 12m od granic terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26ZL** obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17U/Z** w odległości 12,0 m od granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28ZL**, **29ZL** obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23E**, **24E**, **25E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
  - a) przeznaczają się tereny dla lokalizacji słupowych stacji transformatorowych.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26ZL**, **27ZL**, **28ZL**, **29ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zieleni leśnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów komunikacji**

**§ 15.1.** Wyznaczają się tereny dróg i ciągów publicznych z ustaleniem klasy drogi, oznaczone symbolami:

- 1) drogi i ciągi publiczne:
  - a) **KD-L** – droga lokalna,

- b) **KD-D** – droga dojazdowa,
- c) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny,
- d) **KD-O** – ciąg obsługi gospodarczej;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się :

- 1) komunikacja publiczna i wewnętrzna, jako podstawowe przeznaczenie terenów;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla drogi lokalnej:
  - a) droga gminna nr 111209E – **1KD-L1/2**:
    - ustala się południową linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla dróg dojazdowych:
  - a) drogi dojazdowe: **2KD-D1/2, 3KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
    - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu;
- 3) dla dróg dojazdowych:
  - a) drogi dojazdowe oznaczone kolejnymi numerami: od **4KD-D1/2** do **12KD-D1/2**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m,
    - jedna jezdnia; dwa pasy ruchu,
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego, dojazdu obsługi gospodarczej:
  - a) ciąg pieszo-jezdny – **13KD-Y**
    - szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0m
  - b) ciągu obsługi gospodarczej: **14KD-O, 15KD-O**:
    - szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

**§ 16.** Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zaleca się lokalizację chodników po obu stronach jezdni w liniach rozgraniczających dróg przebiegających przez tereny zabudowane;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp.;
- 3) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 4) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg reklam wielkogabarytowych oraz obiektów usługowych;
- 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
- 6) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów, sygnalizacji drogowej, ścieżek rowerowych, chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i uzyskania zgody zarządcy drogi;

## **Rozdział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17.1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się jednorazową stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41).

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się na:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- |        |        |
|--------|--------|
| a) ML  | – 30%, |
| b) RM  | – 5%,  |
| c) U/Z | – 20%, |
| d) E   | – 0%,  |
| e) ZL  | – 0%;  |

2) dla terenów dróg i ciągów oznaczonych na planie symbolami:

- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| a) KD-L, KD-D, KD-Y, KD-O | – 0%. |
|---------------------------|-------|

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Łuczak