UCHWAŁA NR XXXVII/251/2014
RADY GMINY GOMUNICE
z dnia 15 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Fryszerka, obręb Piaszczyce

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318 i z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) w związku z uchwałą Nr XXXII/180/2010 Rady Gminy Gomunice z dnia 19 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Fryszerka, obręb Piaszczyce i uchwałą Nr XX/124/2012 Rady Gminy Gomunice z dnia 26 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXII/180/2010 z dnia 19 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Fryszerka, obręb Piaszczyce, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gomunice, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Fryszerka, obręb Piaszczyce zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - załącznik nr 2.
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenów objętych planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) wymiarowanie linii rozgraniczających drogi i linii zabudowy,
5) przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym.

§ 3.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W obszarze planu nie występują:

1) tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru miejscowości Fryszerka, obręb Piaszczyce, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gomunice;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbole literowym;
7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczona na rysunku planu lub ustaloną wymiarem określonym w tekście uchwały linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
9) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które określa wiodącą funkcję w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
10) przeznaczenie dopuszczalne terenu – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym;
11) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzut poziomy wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym - określony w %;
12) powierzchni biologicznie czynnej na działce – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej;
13) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych § 4.1., należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

§ 5.1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i odnawialnych źródeł energii.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
UH – zabudowa handlu i usług
ZP – tereny zieleni urządzonej
EE – tereny stacji transformatorowo-rozdzielczych
PV - tereny elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych)
KD – tereny dróg publicznych
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
5. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako samodzielne docelowo i nie może stanowić więcej niż 30% zagospodarowania terenu

Rozdział 3
Przepisy obowiązujące w granicach terenu objętego planem

§ 6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
1. Zasada struktury funkcjonalno – przestrzennej:
   1) plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami podstawowymi,
b) ustala się, że lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę powiatową Kuchary - Piaszczyce - Fryszerka do drogi krajowej Nr 91, znajdującą się poza granicami opracowania.
c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z określonymi w przepisach szczegółowych parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się jednolitą kolorystykę elewacji oraz dachu.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.
4. Zasady kształtowania elementów reklamowych:
   1) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na elewacjach budynków, dachach i ogrodzeniach,
   2) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i znaki informacyjne związane z ruchem drogowym,
   3) dopuszcza się tablice informacyjne na terenach MN i UH o maksymalnej powierzchni 3,0 m².

5. Zasady ustalania linii zabudowy:
   1) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zostały zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Rozdziale 4;
   2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę, poza którą niedozwolone jest sytuowanie budynków; w pasie terenu pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację: wjazdów i dojść do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, obiektów malej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów – do szerokości max 1,5 m;
   4) odległość zabudowy od strony pozostałych granic (działek) należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady sytuowania ogrodzeń:
   1) ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających drogi;
   2) ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m, z zaleceniem stosowania siatki na słupkach metalowych, drewnianych lub żywopłotu z wykluczeniem podmurówki;
   3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 7. **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**
   1) teren objęty planem stanowi obecnie własność jednego właściciela i nie wymaga scaleń;
   2) na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów istniejących nieruchomości w celu wyodrębnienie nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   3) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
   4) zasady i warunki podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych.

§ 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania terenów:**

1) ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

§ 9. **Zasady ochrony przyrody:**

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.

§ 10. **Zasady dziedzictwa kulturowego:**

1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty chronione na mocy przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2) jeżeli w trakcie prowadzenia robót ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczając go oraz miejsce jego odkrycia, niezwłocznie należy zawiadomić służby konserwatorskie.

§ 11. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) na obszarze objętym planem przestrzenią publiczną dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym może być teren dróg publicznych i zieleni urządzonej;
2) w granicach terenów przestrzeni publicznej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
   b) dostosowanie przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych,
   c) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiału użytych do budowy nawierzchni chodników.

§ 12. **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustalenia ogólne:
   1) ustala się, zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi;
   2) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki;
   3) ustala się obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji urządzeń na terenach objętych planem.

2. Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:
   1) plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
   2) ustala się, że wody opadowe z terenów objętych planem przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających.
3. Ochrona powietrza:
   1) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska;
   2) zaleca się wykorzystanie jako nośników grzewczych: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii;
   3) ustala się zakaz stosowania węglowych nośników energii do celów grzewczych
4. Ochrona gleb:
   1) nakazuje się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów w granicach działki inwestycyjnej, nie powodując naruszenia spływu wód powierzchniowych w stosunku do terenów sąsiadujących;
   2) ustalenia planu nie przewidują działalności w wyniku, której występowałoby zagrożenie zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
5. Ochrona lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1) ustala się nakaz wprowadzenia na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach mieszkaniowych i usługowych zieleń należy lokalizować w sąsiedztwie terenów wymagających izolacji;
2) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
3) zaleca się kształtowanie ciągów zieleni izolacyjnej i osłonowej w postaci zieleni średniowysokiej i wysokiej, które należy lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
4) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Rozdziale 4.

6. Ochrona przed hałasem:
1) dla terenów z przeznaczeniem podstawowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
2) dla terenów z przeznaczeniem podstawowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowaną funkcją handlowo-usługową ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
3) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 13. **Zasady obsługi w zakresie obsługi infrastruktury technicznej**

1. Zasada **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe:
1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych gminnych sieci wodociągowych;
2) ustala się obowiązek podłączenia do sieci wszystkich działek zabudowanych i planowanych do zabudowy po uzyskaniu warunków podłączenia od zarządzającego siecią;
3) ustala się lokalizację nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;
4) sieć wodociągową należy zaopatrzyć w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

2. Zasada **odprowadzenia ścieków sanitarnych**:
1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych dla obszaru objętego planem do szczelnych indywidualnych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
2) ustala się zakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wprost do grunt i rowów przydrożnych.

3. Zasady **odprowadzenia wód opadowych** plan ustala:
1) dopuszcza się w terenach zabudowy jednorodzinnej i handlowo- usługowej odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki i przez infiltrację do gruntu;
2) na terenie handlowo-usługowym ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni wymagają podczyszczenia z zawiesin i substancji ropopochodnych.

4. Zasady **zaopatrzenia w ciepło**:
1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła ciepła.

5. Zasady **gospodarki odpadami**:
1) ustala się prowadzenie zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypiska śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w oparciu przyjęty program gospodarki odpadami.

6. Zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN i NN, zgodnie z docelowym zaopatrzeniem, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego zakładu energetycznego;
2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych odpowiednio do zapotrzebowania energetycznego, lokalizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany plany;
3) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
4) ustala się maksymalne zasięgi strefy oddziaływania dla napowietrznych linii 15kV, jako pasów terenu o szerokości 15 m każdy (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii), dla których obowiązuje:
a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej do stałego pobytu ludzi, składów materiałów łatwopalnych i wybuchowych, parkingów, urządzeń zraszających itp.,

b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
c) w indywidualnych przypadkach dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, na warunkach ustalonych z gestorem sieci,

5) plan dopuszcza prowadzenie sieci w formie kablowej oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową.

7. Zasady obsługi w zakresie **telekomunikacji:**
1) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym niniejszym planem,
2) ustala się zapewnienie pełnej dostępności do publicznych usług telekomunikacyjnych, w tym dostęp do szerokopasmowego internetu, poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci, realizowane w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia telekomunikacyjnego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek,
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
4) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
5) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,
6) wysokość urządzeń lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli; dla masztów telefonii komórkowej maksymalnej wysokości nie ustala się.

8. Zasady **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
1) zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
2) przez obszar objęty planem projektowana jest trasa gazociągu wysokoprężnego Dn 500, wzdłuż gazociągu ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 8,0 m - po 4,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której należy uwzględnić ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi:
a) zakazując między innymi:
- wznoszenie budynków,
- lokalizacji stałych składów i magazynów,
- sadzenia drzew,
- podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

b) dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzanie parkingów nad gazociągiem.

§ 14. **Zasady obsługi układu komunikacyjnego:**
1) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów ustala się przebieg i powiązania dróg zgodnie z rysunkiem planu;
2) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowi droga powiatowa Kuchary - Piaszczyce - Fryszerka do drogi krajowej Nr 91, znajdująca się poza granicami opracowania.
3) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga zbiorcza i drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami:
a) KDZ – droga zbiorcza „Z”, znajdująca się poza granicami opracowania,
b) KDD – droga dojazdowa „D”;
4) szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych;
5) na terenach w obrębie linii rozgraniczających, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia

wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

6) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na działkach budowlanych dla samochodów osobowych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
   a) 1 ÷ 2 miejsc postojowych/ budynek mieszkalny jednorodzinny,
   b) 2 ÷ 3 miejsc postojowych/ 100 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowo-usługach;
7) miejsca postojowe, których mowa w pkt 7 należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
8) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne trójkątne poszerzenia linii rozgraniczających drogę (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 15. **Ustalenia ogólne:**

1) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, budowy, remontu i rozbiórki urządzeń infrastruktury technicznej,
2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 4
Przepisy szczegółowe planu

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN i 11MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami – wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi, nie więcej niż jeden budynek na działce,
   b) usługami nieuciążliwymi związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel i usługi), wbudowanymi w bryłę budynku o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
2) dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze i garaże - wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące, nie więcej niż jeden budynek na działce,
   b) usługi nieuciążliwe związane z potrzebami mieszkańców (handel i usługi), wbudowane w bryłę budynku o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
   c) urządzenia infrastruktury technicznej i miejsca postojowe,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
   c) realizacja nowej zabudowy,
   d) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
   e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
   f) intensywność zabudowy - od 0,2 do 0,4,
   g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej powiatowej (znajdującej się poza granicami opracowania) i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ i KDD,
   i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, zielenią wysoką i średniowysoką,
   j) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 7 i 8;

4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
      - mieszkaniowej – 12,0 m,
      - gospodarczej, garaży – 7,0 m,
   b) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży - dachy spadziste od 30º do 45º,
   c) dla zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi lokalizowanymi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 15º do 30º,
   d) ustala się obowiązek stosowania w budynkach usytuowanych na jednej działce ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji, otworów okiennych i drzwiowych oraz pokrycia dachów, a także ujednoliconej kolorystyki. Zalecane kolory pastelowe w nawiązaniu do koloru drewna, zieleni i naturalnego podłoża, również dla pokrycia dachów;
5) zasady podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość krótszego boku nowej działki zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 25,0 m,
   b) minimalna powierzchnia działki po podziale zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 1100 m²,
   c) minimalny kat położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 45°,
   d) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH** i **8UH** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa o funkcji usługowo-handlowej wraz z obiektami małej architektury;
2) dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej i miejsca postojowe;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
   c) realizacja nowej zabudowy,
   d) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
   e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
   f) intensywność zabudowy – od 0,5 do 0,8,
   g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej powiatowej (znajdująca się poza granicami opracowania) i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ i KDD,
   i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, zielenią wysoką i średniowysoką,
   j) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 7 i 8.
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość nowej zabudowy handlowo-usługowej – 9,0 m,
   b) geometria dachu dla budynków handlowo-usługowych - dachy spadziste od 30º do 45º,
5) zasady scalenia i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość krótszego boku po podziale – 45,0 m,
   b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 2200 m²,
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 45°,
   d) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,

e) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZP** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – zieleń urządzona,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy oraz ogrodzenia terenu,
   b) ustala się nasadzenie zieleni niskiej i średniowysokiej, realizację miejsc do odpoczynku oraz obiektów małej architektury,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
   a) dojazd z przyległej drogi publicznej 4KD-D,
   b) teren nie wymaga uzbrojenia technicznego.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12PV** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – teren elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
   a) obiekty socjalne i techniczne;
2) dopuszczalne – zieleń urządzona za wyjątkiem zieleni wysokiej i średniowysokiej, urządzenia infrastruktury technicznej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się zamknięcie strefy oddziaływań na środowisko przyrodnicze elektrowni fotowoltaicznej w granicach nieruchomości objętej inwestycją do której inwestor (właściciel) ma tytuł prawny,
   b) w zasięgu strefy oddziaływania uciążliwego istniejącego składowiska odpadów w miejscowości Jadwinówka na terenie gm. Radomsko, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
   c) uciążliwość prowadzonej działalności powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
   d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń - 7,0 m;
   e) geometria dachu dla budynków socjalnych i technicznych - dachy płaskie o spadku do 12º,
   f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80%;
   g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 20%.
4) zasady scalenia i podziału nieruchomości:
   a) teren stanowi jedną działkę inwestycyjną i nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9EE** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – stacja transformatorowo-rozdzielcza,
2) dopuszczalne – zieleń urządzona za wyjątkiem zieleni wysokiej i średniowysokiej,
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0m x 5,0m dla stacji wnętrzowych lub 3,0m x 2,0m dla stacji słupowych,
   b) realizacja budynku stacji transformatorowo-rozdzielczej 15/0,4/0;
   c) zakaz umieszczania wszelkich nośników reklamowych;
   d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych;
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 50%;
   f) wskaźnik intensywności zabudowy: min. - 0,05; max - 0,5;
   g) gabaryty zabudowy - maksymalna wysokość do najwyższego punktu obiektu - 5,0m.
   h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 5%.
4) obsługa komunikacyjna działki:
   a) z planowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD,** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D” – dojazdowej,

2) dopuszczalne – sieci i urządzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
3) zasady zagospodarowania:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
   b) przekrój jezdni 1x2 – 6,0 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD,** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D" – dojazdowej,
2) dopuszczalne – sieci i urządzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
3) zasady zagospodarowania:
   a) na szerokości działki o nr 422 oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 PV szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0 m,
   b) na pozostałym odcinku szerokość od osi istniejącej drogi do linii rozgraniczającej 6,0 m,
   c) docelowo przekrój jezdni 1x2 – 6,0 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDD,** ustala się przeznaczenie:
4) podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D" – dojazdowej,
5) dopuszczalne – sieci i urządzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
6) zasady zagospodarowania:
   a) szerokość od osi istniejącej drogi do linii rozgraniczającej 6,0 m,
   b) docelowo przekrój jezdni 1x2 – 6,0 m.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem planu w wysokości:
1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, UH, PV - 15%
2) dla pozostałych terenów - 1%

§ 25. Wykonanie mniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gomunice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Gomunice
(-) Henryk Zawisza