DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 stycznia 2021 r.

Poz. 377

Podpisany przez:
Mariusz Kosciolek
Data: 27.01.2021 15:38:11

UCHWAŁA NR XXXV/505/20
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU

z dnia 16 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), w nawiązaniu do uchwały Nr X/178/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice, zwanego dalej planem, wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu Masłowice, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania centralnej części obrębu Masłowice z uwzględnieniem występujących walorów środowiska przyrodniczego (dolina rzeki Pysznej) i kulturowego (zabytkowe: dwór z zespołem folwarcznym oraz parkiem), a także w odniesieniu do lokalizacji budynków mieszkalnych oraz o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa w związku z wymogami przepisów odrębnych o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2) zmianie studium – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;

3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wyrysem ze zmiany studium;

5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:

   a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,

   b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;

7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

8) dopuszczalnym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych);

11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

13) strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

14) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

15) strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV– strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;

16) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms,

okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

18) przebudowie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

19) rozbudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;

20) nadbudowie – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;

21) remoncie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

22) wymianie – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;

23) integralnym związaniu z budynkiem – należy przez to rozumieć budynki stykające się ze sobą lub połączone poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);

24) zabudowie istniejącej (budynkach istniejących) – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

25) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

26) kącie nachylenia połaci dachowych – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;

27) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki (ograniczonej do granic działki) – należy rozumieć jako szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;

28) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

29) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

30) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;

6) obowiązujące linie zabudowy;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) oś widokowa;

9) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;

10) strefa ochrony układu przestrzennego „B”;

11) strefa ochrony stanowiska archeologicznego „W”;

12) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;

13) budynki objęte ochroną w planie wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

14) teren objęty ochroną w planie wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

15) przydrożne kapliczki do zachowania;

16) strefa zieleni izolacyjnej;

17) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:

   a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

   b) dla terenu, użytkowanego przez ośrodek badawczy, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków określa się zasady i warunki zagospodarowania uwzględniające ochronę walorów zabytkowych,

   c) dla terenów otwartych położonych w dolinie rzeki Pysznej – lokalnym korytarzu ekologicznym określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające ich ochronę przed urbanizacją;

2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:

   a) wyznaczenie terenów łąk i pastwisk, terenów rolnych w dolinie rzeki Pysznej,

   b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego zespołu zwartej zieleni w ramach parku dworskiego – terenu oznaczonego symbolem 1ZP,

   c) obowiązek realizacji wzdłuż granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS strefy zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor między terenem parkingu i zespołu garaży a terenem zabudowy mieszkaniowej,

   d) określenie dla poszczególnych terenów minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;

2) wskazuje się pomniki przyrody objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

L.p. (nr na rysunku planu)	Gatunek	Akt prawny ustanawiający pomnik przyrody	Obręb	Nr działki	Położenie
1	dąb szypułkowy	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego, dn. 19.02.1998 r. Nr 3, poz. 9)	0010	721/56	Masłowice, park dworski
2	dąb szypułkowy				
3	dąb bezszypułkowy				
4	lipa drobnolistna				
5	dąb szypułkowy				
6	cis pospolity				
7	orzech czarny				
8	orzech czarny				
9	dąb szypułkowy				

3) w otoczeniu obiektów, o których mowa w pkt 2, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

4) na obszarze objętym planem nie występują:

a) inne niż wymienione w pkt 2 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E) obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;

6) obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;

7) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

8) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu, działki, do których użytkownik posiada tytuł prawny;

9) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do rejestru zabytków stanowi:

Lp.	Dane o obiekcie	Czas powstania	Nr ew. działki	Położenie	Nr i data wpisu do rejestru zabytków
1.	Dwór	XIX w.	721/56	W niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 481, w centrum wsi	361/88/A – Kl.IX.5340/12/88 26 kwietnia 1988 r.

3) na obszarze objętym planem występują obiekty umieszczone w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Nr karty GEZ	Dane o obiekcie	Czas powstania	Nr ew. działki	Położenie
1.	15	pozostałość zespołu folwarcznego	1924 r.	721/56	w bezpośrednim sąsiedztwie dworu i parku dworskiego
2.	38	park dworski	połowa XIX w.	721/15, 721/55, 721/56, 721/59, 721/63, 723/2	w nieznacznej odległości od drogi wojewódzkiej nr 481, w centrum wsi

4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2 i związanych z nim wszelkich działań inwestycyjnych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 3, poprzez objęcie ich strefami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 6 lit. a, b, oraz sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UI zawartych w § 24 oraz 1ZP zawartych w § 27;

6) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej wyróżnione na rysunku planu:

a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą dawny układ parkowy,

b) strefę ochrony układu przestrzennego „B” obejmującą oprócz terenu, o którym mowa w lit. a jego przedpole od strony północnej stanowiące naturalne zabezpieczenie widoku zabytku,

c) strefę ochrony stanowiska archeologicznego „W” obejmującą: fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 77-44/17 (ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, kultura przeworska, laten, kultura polska) oraz stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 77-44/3 (cmentarzysko, epoka brązu, halsztat, kultura łużycka),

d) strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą tereny domniemanej zawartości reliktów archeologicznych;

7) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują następujące wymogi:

a) ochronie podlegają:

- układ rozplanowania dawnego zespołu dworsko – parkowego, w tym komponowana zieleń wymagająca systematycznych prac pielęgnacyjnych,

- zabytkowe trwałe ogrodzenie wraz z bramą,

- oznaczona na rysunku planu oś widokowa i wgląd z drogi wojewódzkiej nr 481 na frontową elewację zabytkowego dworu,

b) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu nie mogą negatywnie oddziaływać na walory zabytkowego parku, wprowadzać w jego otoczeniu dysharmonii przestrzennej;

8) w strefie ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują następujące wymogi:

a) ochronie podlegają: rozplanowanie, charakter, skala i forma zabudowy oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wszelkie zmiany w ich otoczeniu i sąsiedztwie, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytku ani negatywnie oddziaływać na jego walory zabytkowe (np. ekspozycję),

b) zakaz wznoszenia dominant, w tym lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

c) ograniczenia w zakresie parametrów brył i wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,

d) zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę;

9) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” – na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

10) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;

2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

a) teren usług oświaty oznaczony symbolem 1UO, na którym zlokalizowana jest publiczna placówka oświaty,

b) tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne);

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;

4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;

5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;

2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości oraz ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UK, 1UO, 1UI, 1KS, 2KS odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy;

2) na rysunku planu wskazuje się tereny potencjalnie narażone na podtopienia i zalewanie, dla których ze względu na ich ochronę utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania;

3) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 ust. 1 pkt 4 lit. d, e, f.

§ 15. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

a) istniejące drogi publiczne (KD):

- drogę wojewódzką DW 481 klasy głównej (G) relacji: Wieluń – Widawa – Łask,

- drogę powiatową DP 4545E klasy lokalnej relacji: Sieniec – Starzenice – Masłowice – granica gminy,

- drogi gminne klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D), ciągi pieszo – jezdne (KD-Y) tworzące sieć uzupełniającą, zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,

b) istniejącą drogę wewnętrzną (KDW);

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wymienionych w pkt 1, formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;

3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi głównej (G) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi działek, dla których zgodnie z planem nie ma możliwości obsługi z dróg o niższej klasie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

c) zabudowa zagrodowa – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,

d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,

e) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,

g) szkoły, przedszkola i żłobki – 4 stanowiska na 100 dzieci,

h) wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:

- proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,

- poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,

i) przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,

b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,

c) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,

d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,

e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

a) docelowo odprowadzanie ścieków w komunalnym systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę kanałów sanitarnych,

b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych), tylko jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,

c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Pyszna, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,

d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV (z wyłączeniem lokalizacji na użytkach rolnych III klasy podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi),

b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,

c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,

d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,

f) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. d, nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,

g) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wnętrzowych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

i) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne niepowodujące emisji zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

6) w zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,

b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;

7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się:

a) zaopatrzenie zgodne z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,

b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej sieci,

c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości;

9) dla melioracji i urządzeń wodnych ustala się:

a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;

3) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;

4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;

5) zabudowa usług kultu religijnego oznaczona symbolem **UK**;

6) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**;

7) zabudowa usług badawczych oznaczona symbolem **UI**;

8) obsługa komunikacji indywidualnej oznaczona symbolem **KS**;

9) zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP**;

10) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RŁ**;

11) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;

12) wody powierzchniowe śródlądowe płynące oznaczone symbolem **WSp**;

13) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**;

14) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) warunków zagospodarowania;

4) warunków dla istniejącej zabudowy;

5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 10-12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) warunków zagospodarowania.

4. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 13 i 14 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej) – 20,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70^o – 90^o lub położenie równoległe do jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:

- garaży wbudowanych w bryły budynków,

- placów parkingowych,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

g) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS,

h) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,

- dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) obowiązuje kształtowanie jednorodnego zespołu zabudowy poprzez ujednolicenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25°,

d) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych,

e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku lub obiektu, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi o uciążliwości, niewykraczającej poza granice działki w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:

- minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN – 600 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – 1000 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu) – 18,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 4 lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,

b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymogi przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanego,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej – 9,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

- dla zabudowy garażowej, gospodarczej – 5,0 m,

- dla obiektów małej architektury – 4,0 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych – 20°- 45°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek, który nie dotyczy obiektów małej architektury,

f) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w lit. g,

g) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

h) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

i) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),

j) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę zagrodową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 4 lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy, przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

c) w działalności remontowej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegających od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,

b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalenie nie dotyczy sytuacji, w których taka lokalizacja zabudowy jest niemożliwa ze względu na wymogi przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,

d) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 20°- 45°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,

e) dla garaży, obiektów gospodarczych i inwentarskich (również z wbudowanymi pomieszczeniami usługowymi) oraz budowli rolniczych obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 45°,

f) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących; dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w lit. g,

g) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,

h) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją i obsługą upraw ogrodniczych w formie obiektów wolno stojących,

i) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

j) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich),

k) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza liczba kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. a obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70º – 90º,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorowe oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,

h) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dla zabudowy usługowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 35°,

c) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę usług kultu religijnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zabudowę mieszkaniową związaną z funkcjonowaniem instytucji sakralnej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

f) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS,

g) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,

b) dla zabudowy usług kultu religijnego obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych 50° – 60°,

c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 30°,

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usług oświaty, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym: boiska, bieżnie, place zabaw itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

f) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS,

g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

j) zachowuje się istniejące ujęcie wody składające się z jednej studni głębinowej z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 20°.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UI** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usług badawczych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) uprawy związane z przeznaczeniem ustalonym w lit. a, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) zabudowa usług innych niż wymienione w lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

f) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie ośrodka badawczego wykorzystującego budynki - pozostałości zespołu folwarcznego, wpisane do gminnej ewidencji zabytków i wymienione w § 9 pkt 3, które wraz z budynkiem dworu i otaczającym go parkiem (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP) współtworzą zabytkowy zespół dworski,

b) zachowuje się funkcjonalno-przestrzenne powiązania terenu 1UI oraz sąsiedniego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 15 pkt 4,

h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

j) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zachowuje się istniejące ujęcie wody składające się z jednej studni głębinowej z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, c, d dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4 lit. b,

b) dla budynków - pozostałości zespołu folwarcznego, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i wymienionych w § 9 pkt 3 obowiązują:

- zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,

- zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów), z dopuszczeniem rozbiórki obiektu, w sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną lub całkowitego zniszczenia,

- przystosowanie do nowych funkcji i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,

- zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,

- dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°,

d) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,

e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) obsługa komunikacji indywidualnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego parkingu,

b) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

d) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) obsługa komunikacji indywidualnej w formie zespołu garaży, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) zieleń, place manewrowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: – nie określa się,

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowuje się zabudowę w formie zespołu wielostanowiskowych budynków garażowych,

b) w zagospodarowaniu należy uwzględnić realizację strefy zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni zimozielonej usytuowanego zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się nasadzenia innych drzew i krzewów,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla zespołu garaży – 25% powierzchni działki budowlanej, dla parkingu – 80% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,

g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

i) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

b) w działalności remontowej istniejących budynków garażowych mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje: zakaz malowania fragmentu elewacji i drzwi garażowych w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) dla obiektów garażowych obowiązują:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,

- dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzoną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) istniejącą zabudowę usługową, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) dojścia, dojazdy, parking związane z obsługą istniejącego budynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie parku wraz z budynkiem wpisanym do rejestru zabytków wymienionym w §9 pkt 2 współtworzących z pozostałościami zespołu folwarcznego usytuowanego w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UI zabytkowy zespół dworski,

b) zachowuje się funkcjonalno-przestrzenne powiązania terenu 1ZP oraz sąsiedniego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UI,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,007,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 16,

h) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,

b) dla zabudowy obowiązują:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

- dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

c) obowiązują warunki zgodnie z ustaleniem zawartym w § 9 pkt 4.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RŁ**, **2RŁ**, **3RŁ**, **4RŁ**, **5RŁ**, **6RŁ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b, c,

b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Pysznej, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny, za wyjątkiem realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt 1, lit. b,

c) obowiązuje niedopuszczenie do powstawania przegród przestrzennych,

d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

e) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania:

a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w § 15,

b) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WSp**, **2WSp** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) wody powierzchniowe śródlądowe płynące, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Pyszna, spełniająca rolę odbiornika wód powierzchniowych,

b) w zakresie użytkowania obowiązują ustalenia określone we właściwych przepisach odrębnych,

c) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **KD-G** – droga główna;

2) **KD-L** – drogi lokalne;

3) **KD-D** – drogi dojazdowe;

4) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny.

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

1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;

2) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie;

3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

1) droga wojewódzka DW 481 – droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-G1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,5 m do 17,8 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

2) droga powiatowa DP 4545E – droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13,3 m do 13,4 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,8 m do 17,0 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

4) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-D1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,9 m do 9,8 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

5) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-D1/2**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,6 m do 12,8 m,

b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

6) ul. Litwa – droga dojazdowa:

a) zachodni odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-D1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających –7,0 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) wschodni odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-D1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,0 m do 8,7 m,

- jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

7) ul. Sportowa – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D1/2**: trójkąt widoczności w liniach rozgraniczających od 0 m do 7,1 m;

8) ul. Nowa – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,9 m do 8,9 m;

9) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających – 6,2 m;

10) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,9 m do 8,0 m;

11) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD-D1/2** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 6,9 m do 10,7 m;

12) ciąg pieszo - jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Y** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,9 m do 14,0 m;

13) dla dróg i ciągów, o których mowa w ust. 3 poszerzenia linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego ustala się:

1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;

2) parkingi, sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie;

3) warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,5 m do 14,5 m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakończona placem manewrowym o wymiarach 22,5 m na 20,0 m.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 33. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MW – 5%,

b) MN – 10%,

c) RM – 5%,

d) U– 25%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UK, UO, UI, KS, ZP, RŁ, R, WSp oraz terenów dróg i ciągów publicznych i dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G, KD-L, KD-D, KD-Y, KDW nie określa się stawki procentowej.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

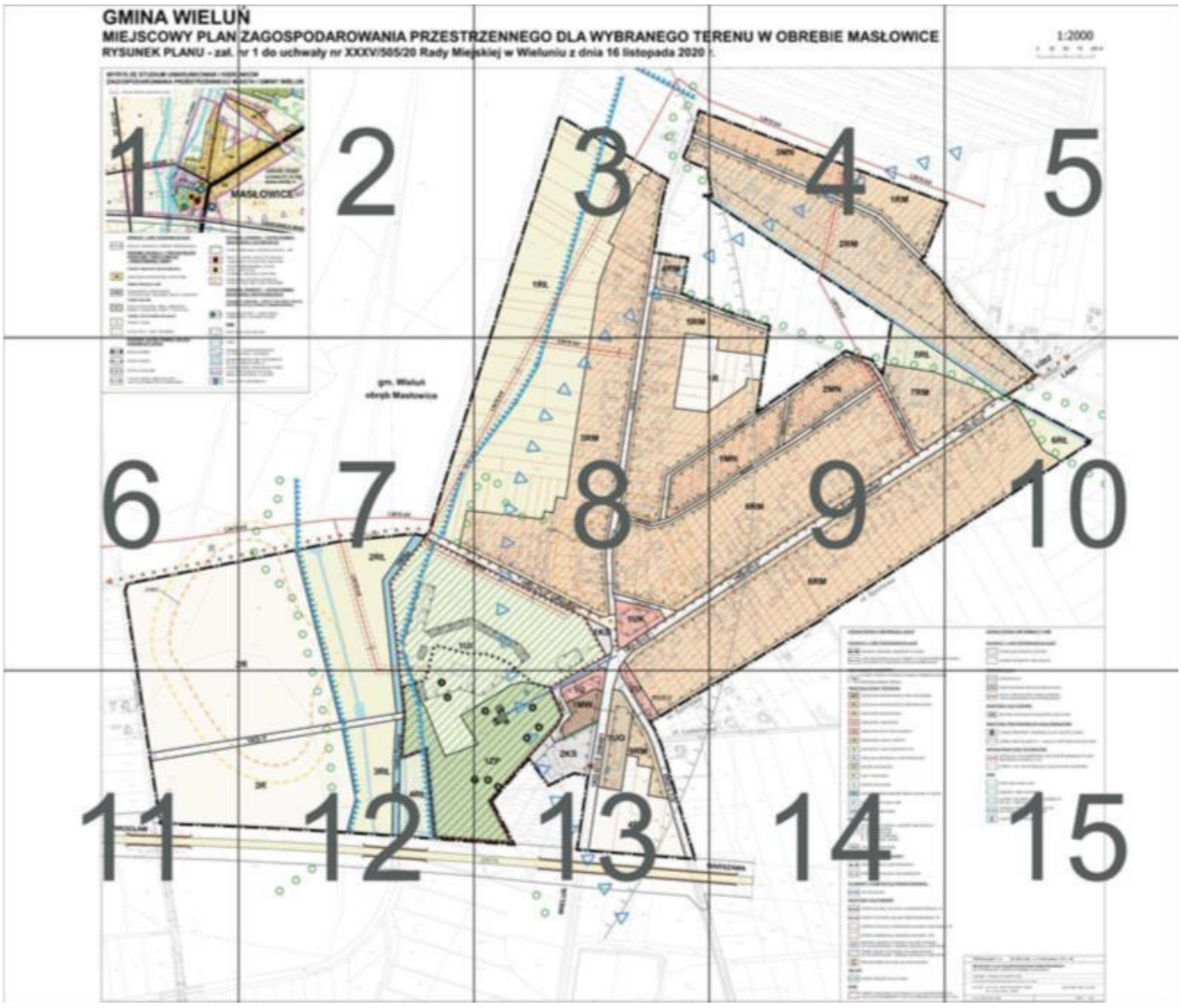
Przewodniczący Rady
Miejskiej Wieluniu

Tomasz Akulicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/505/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 16 listopada 2020 r.

Rysunek planu w skali 1: 2000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń

Załącznik nr 1 - podział na części

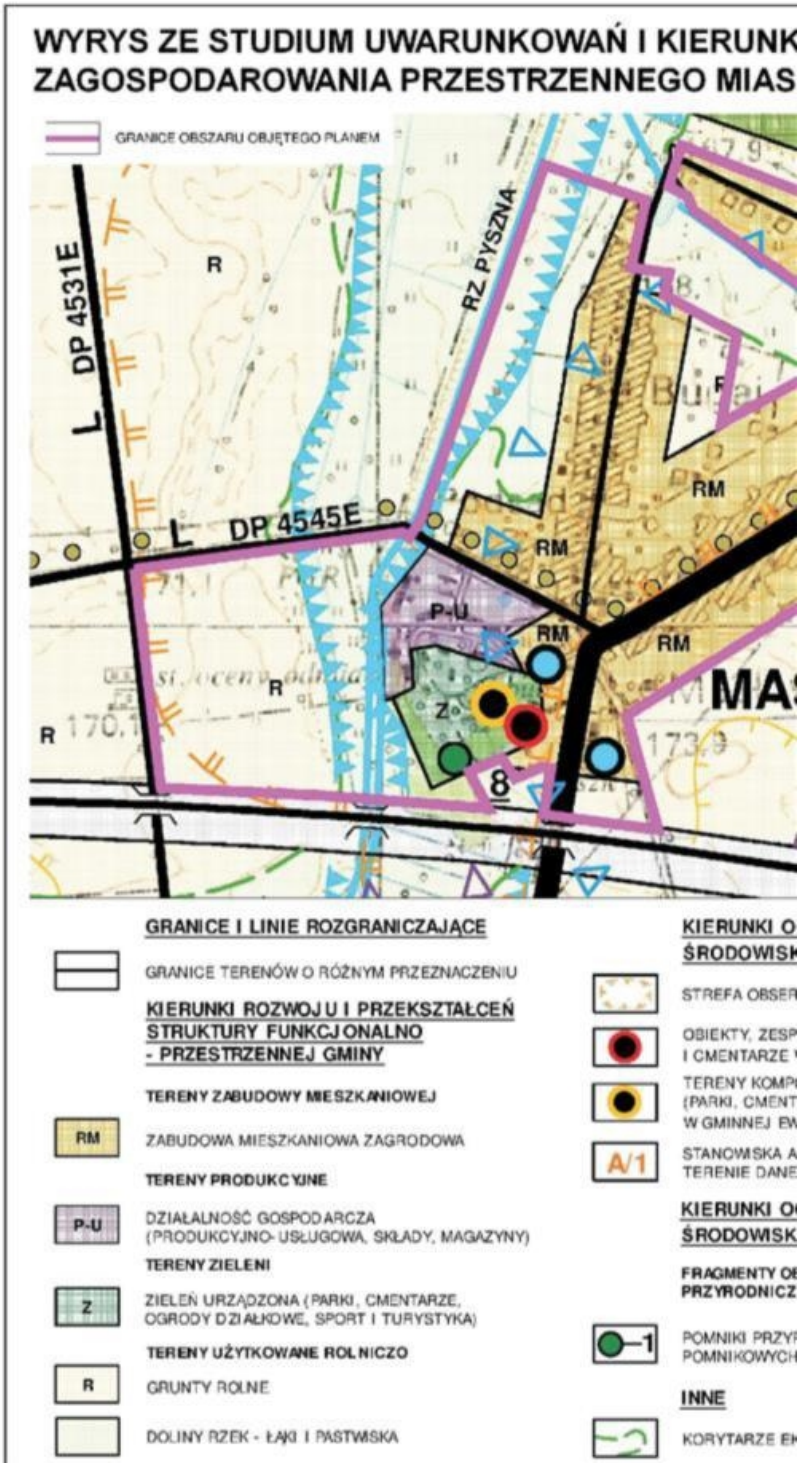


Załącznik nr 1 - część nr 1

GMINA WIELUŃ

MIEJSCOWY PLAN Z

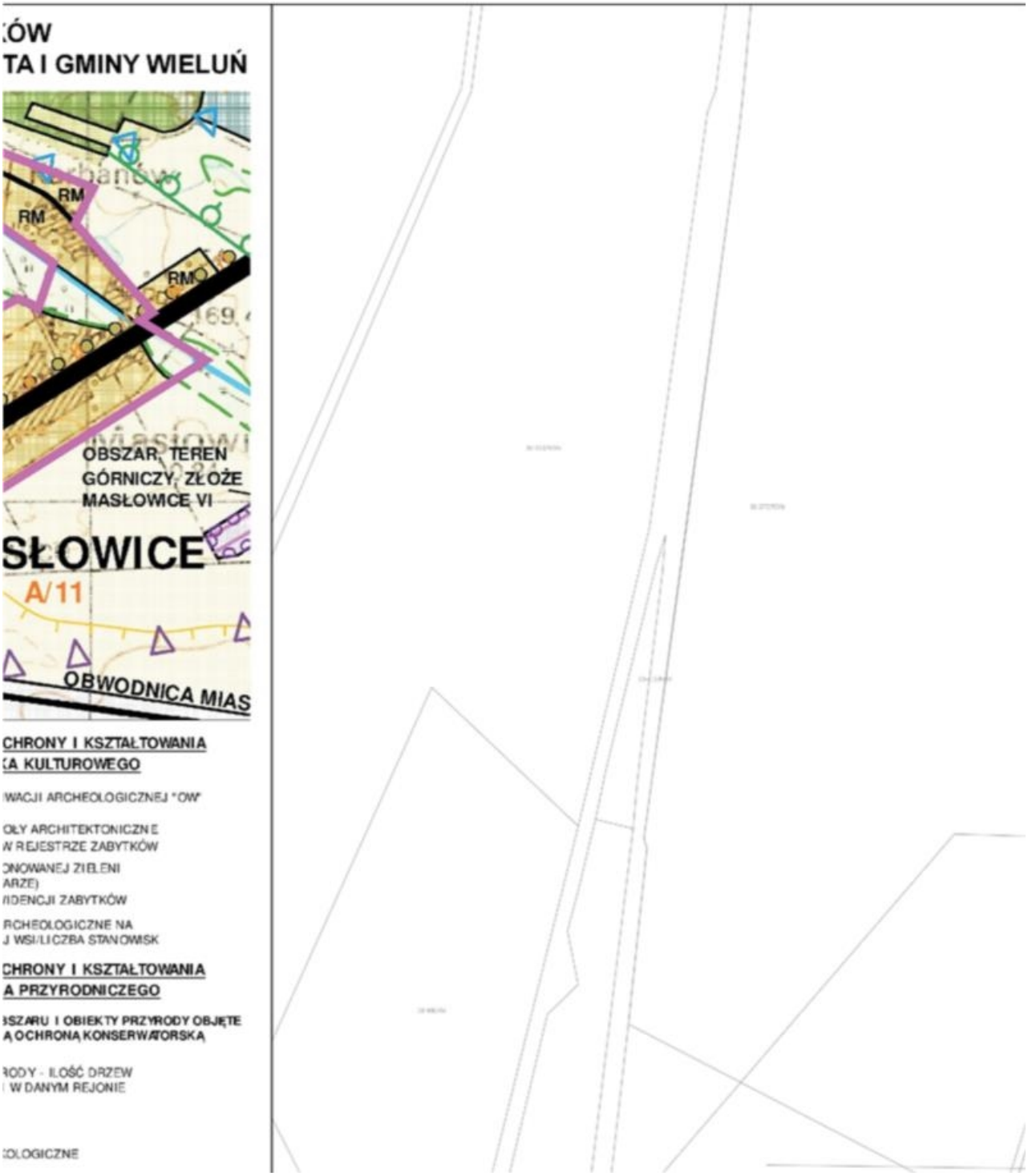
RYSUNEK PLANU - zał. nr



Załącznik nr 1 - część nr 2

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZ

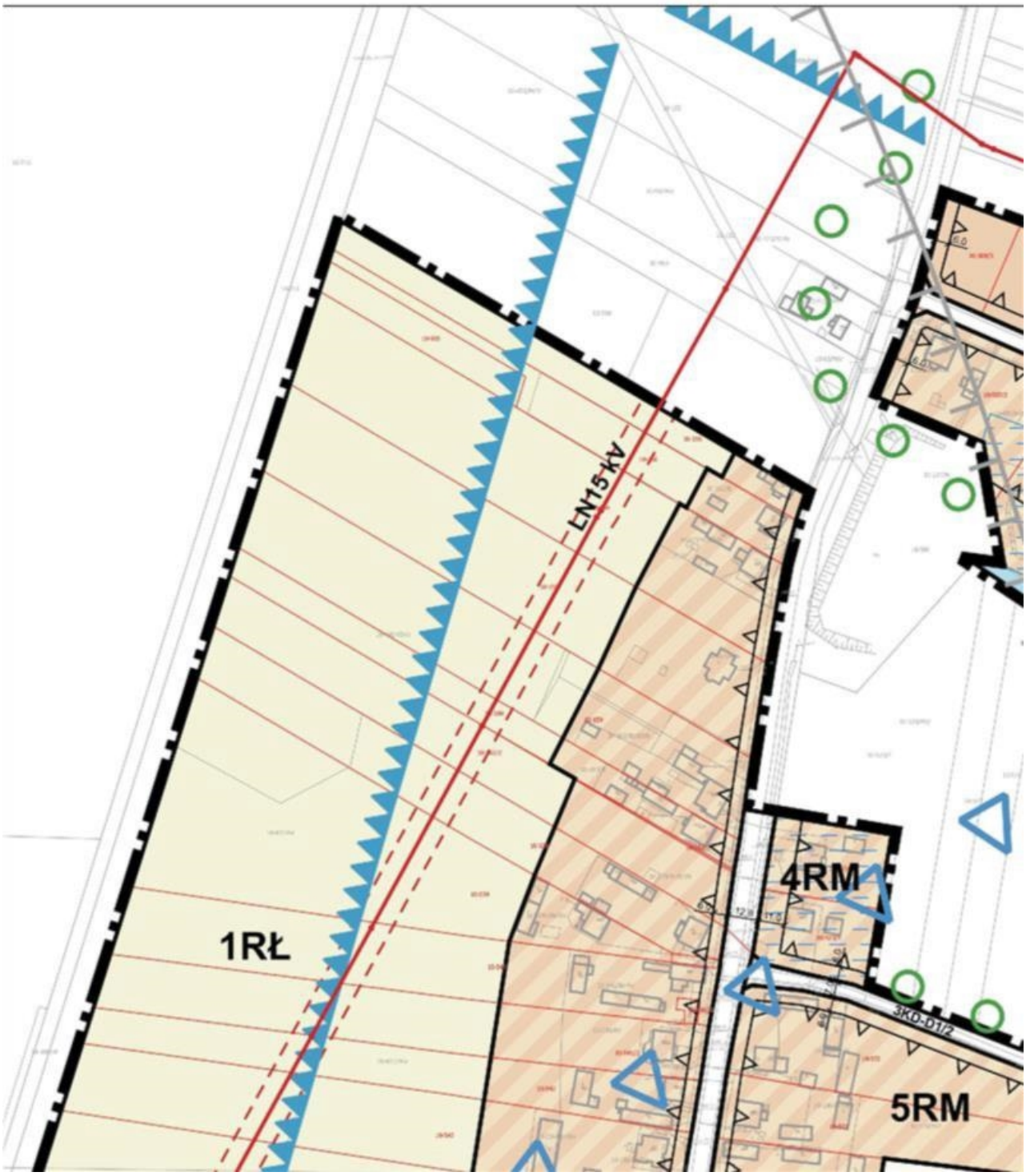
1 do uchwały nr XXXV/505/20 Rady Miejsk



Załącznik nr 1 - część nr 3

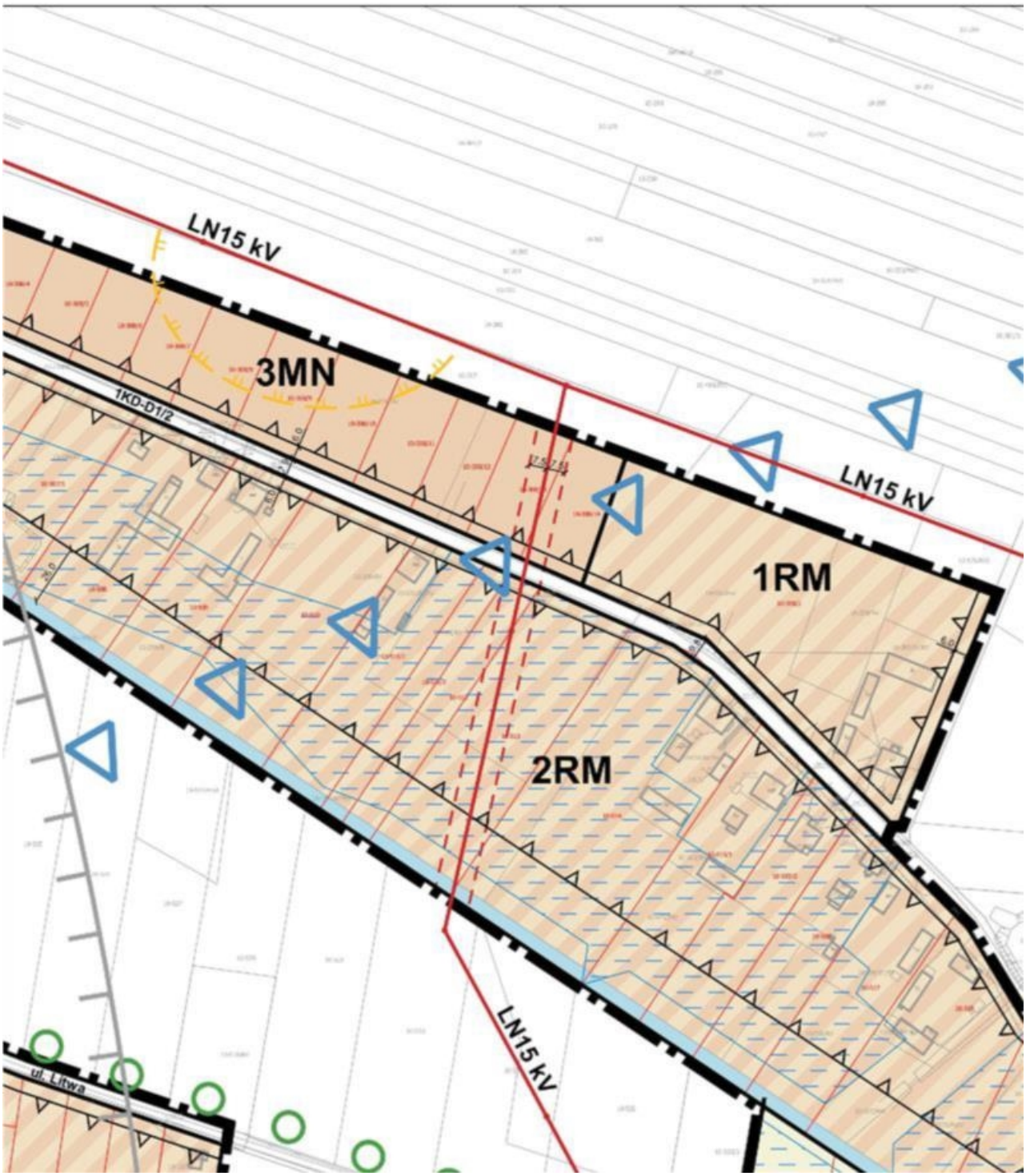
ZENNEGO DLA WYBRANEGO TER

kiej w Wieluniu z dnia 16 listopada 2020 r.



Załącznik nr 1 - część nr 4

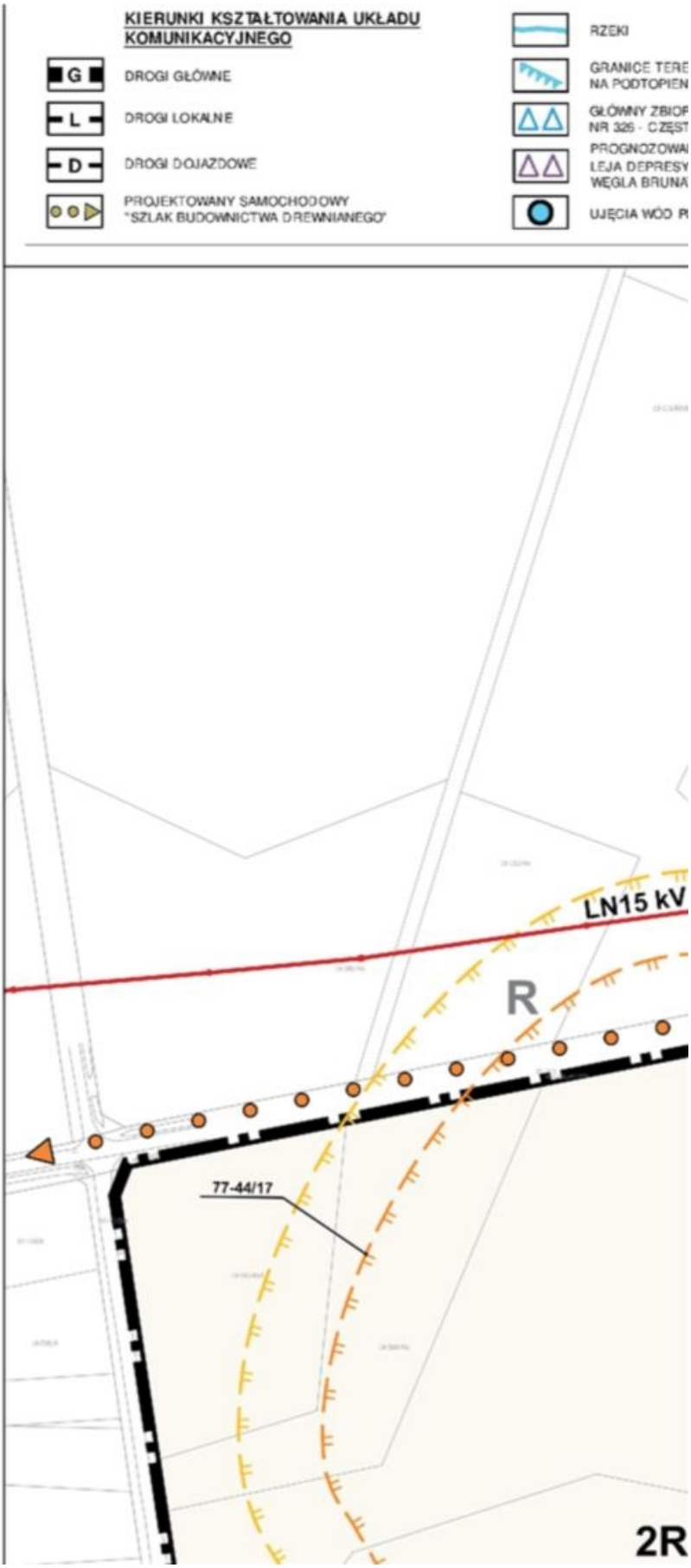
RENU W OBRĘBIE MASŁOWICE



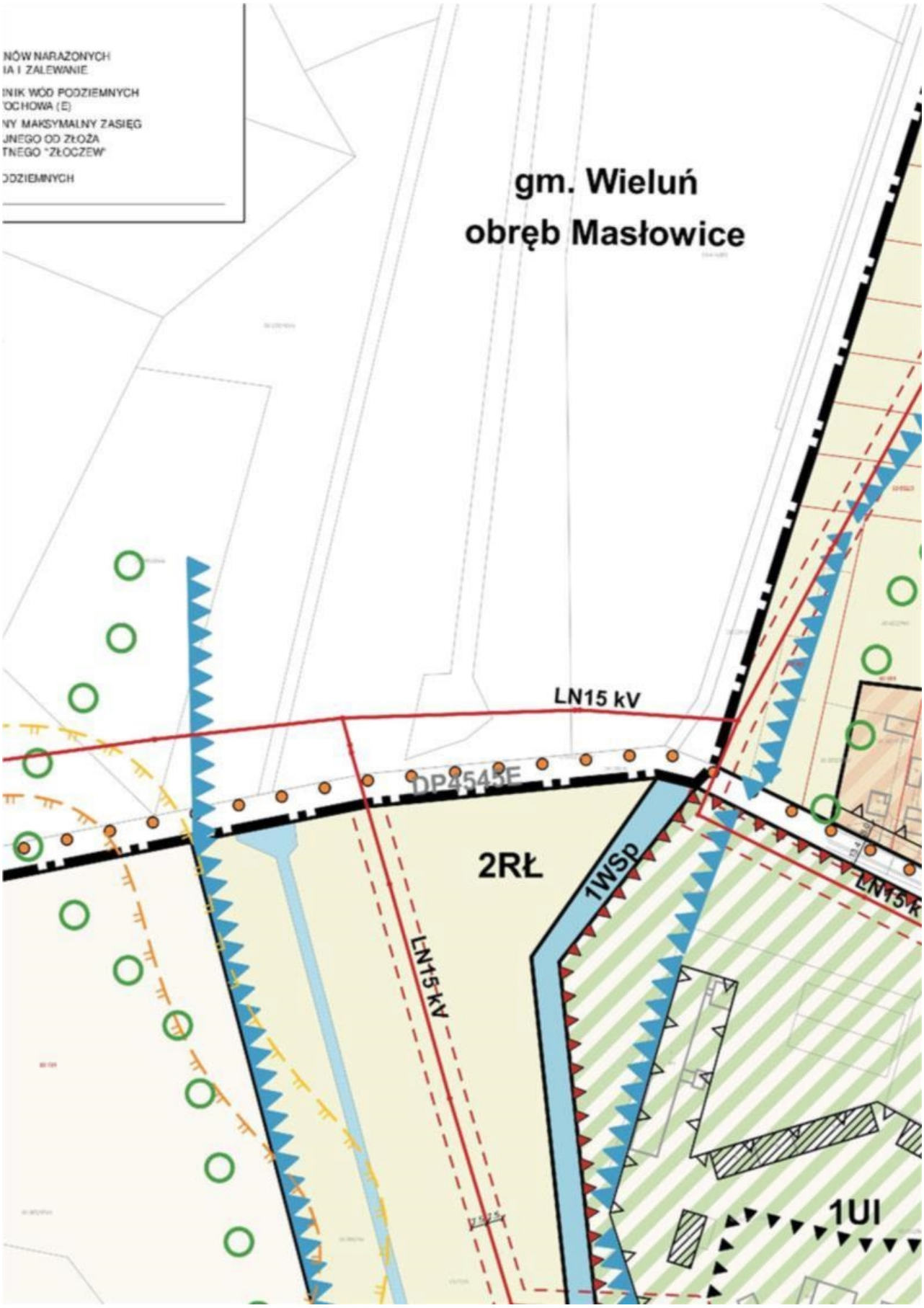
Załącznik nr 1 - część nr 5



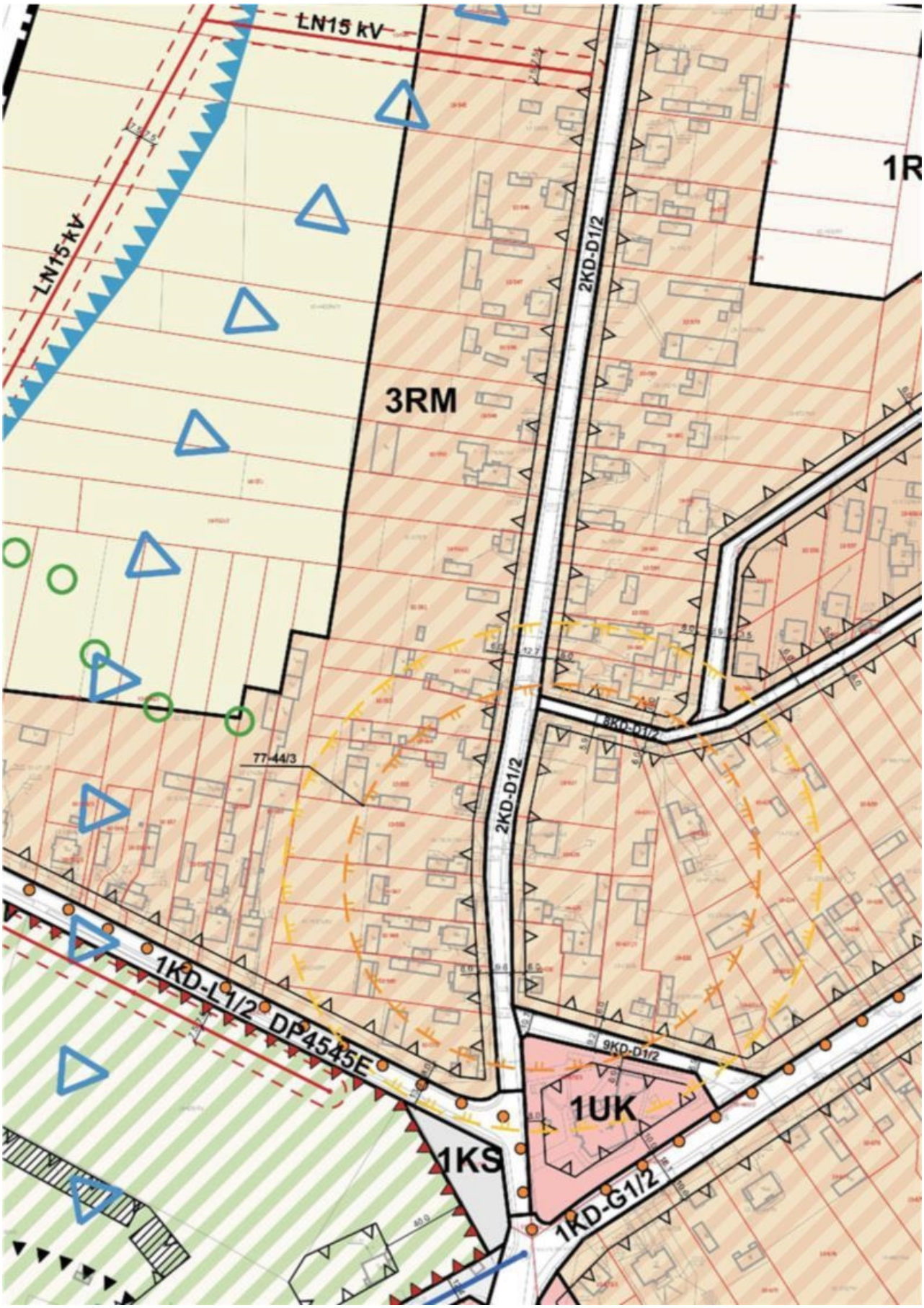
Załącznik nr 1 - część nr 6



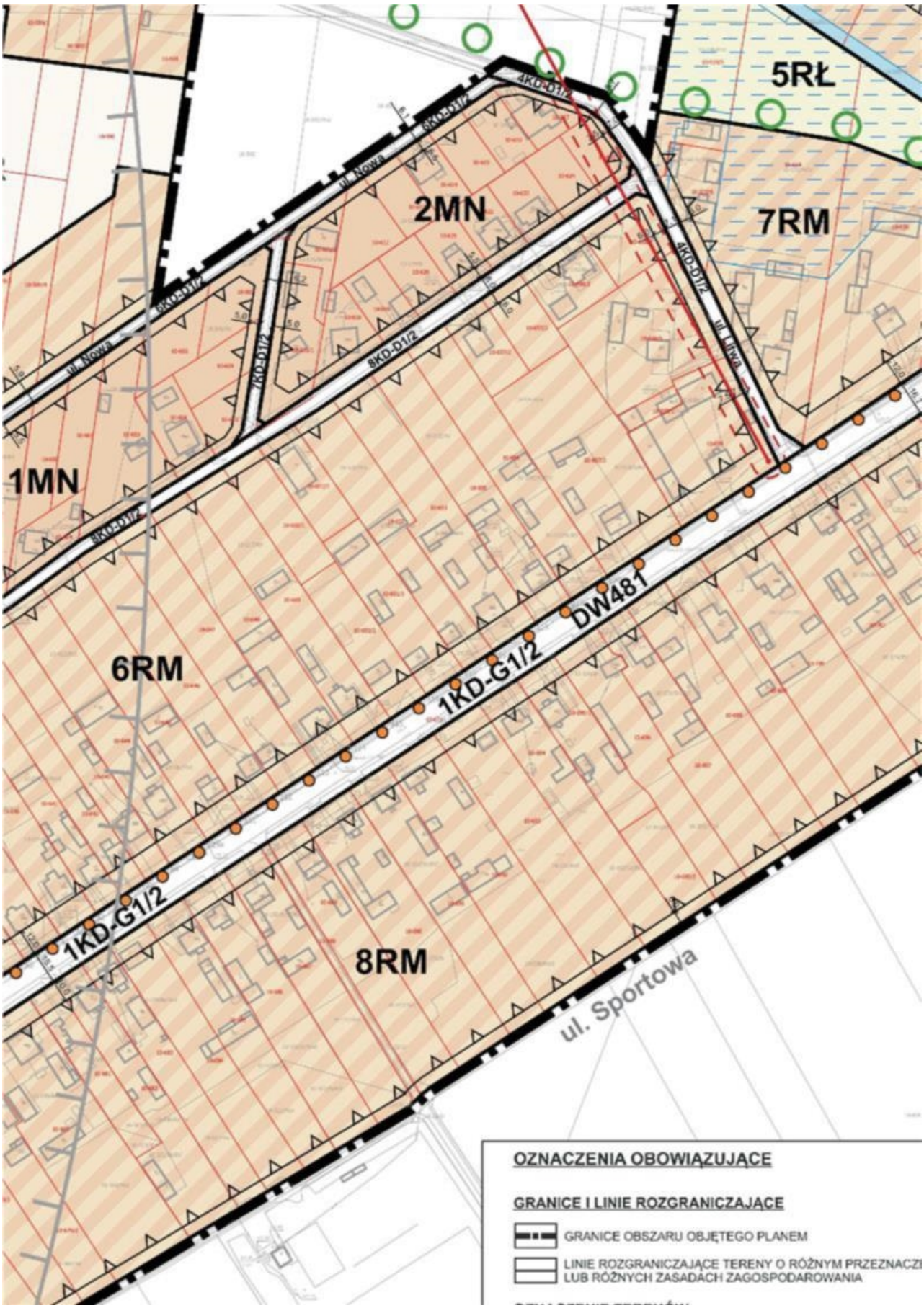
Załącznik nr 1 - część nr 7



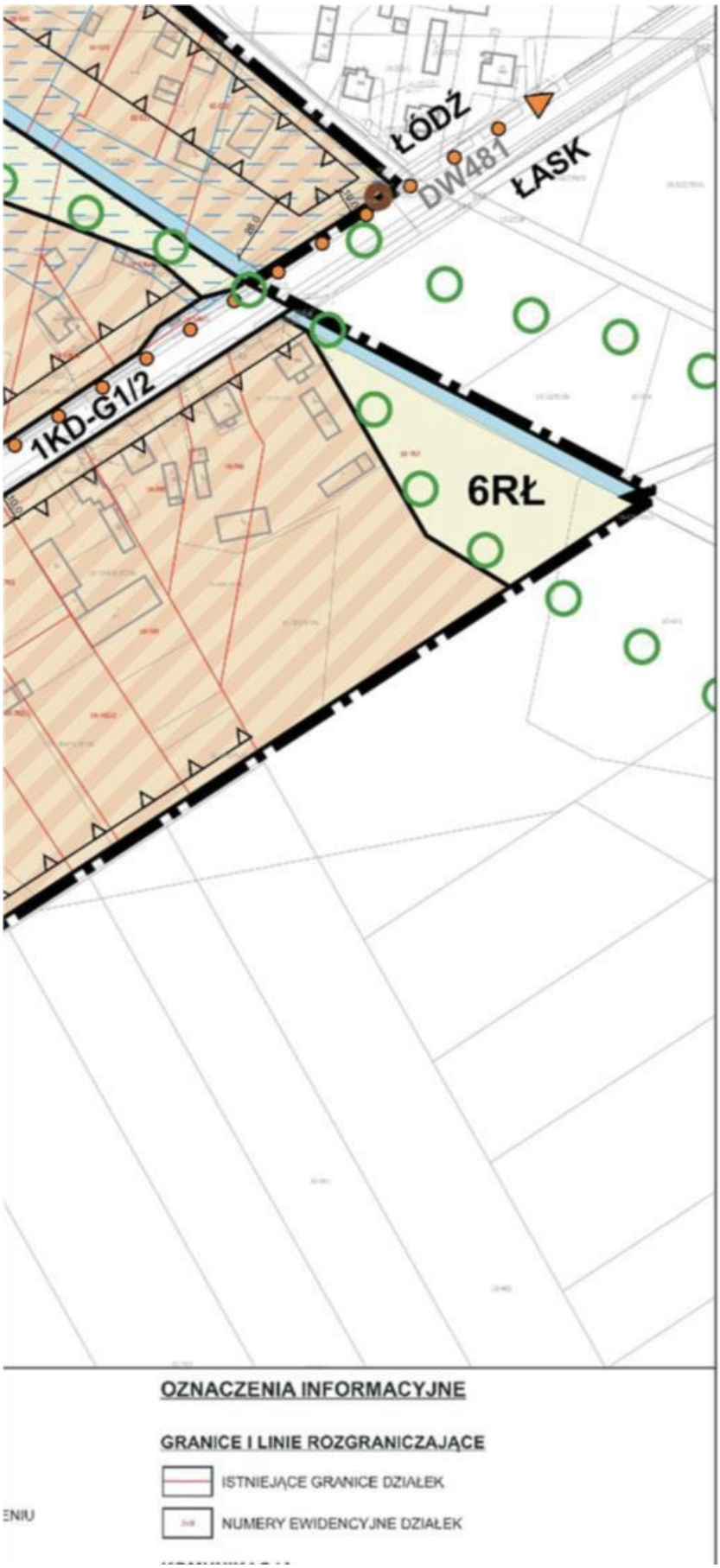
Załącznik nr 1 - część nr 8



Załącznik nr 1 - część nr 9



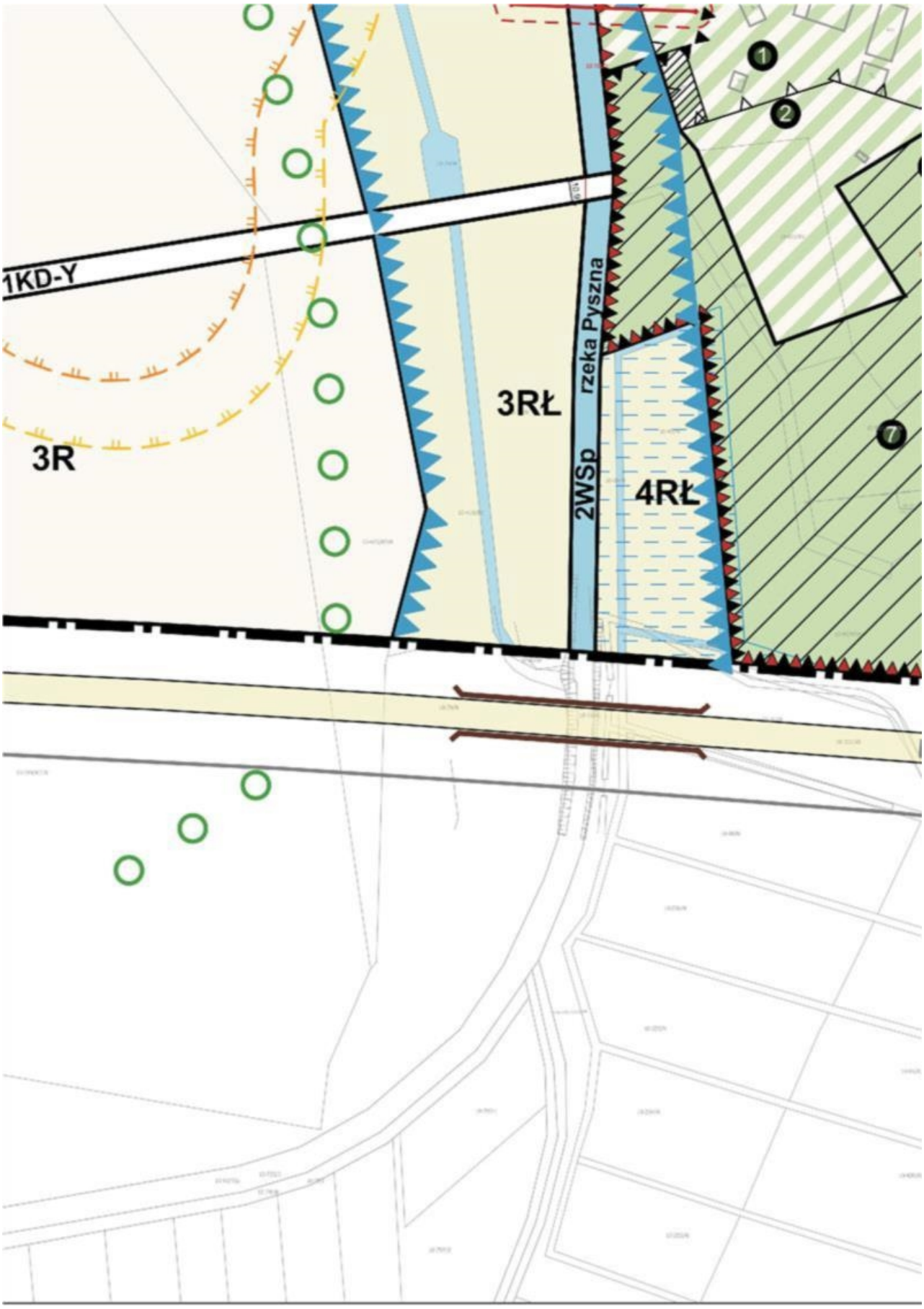
Załącznik nr 1 - część nr 10



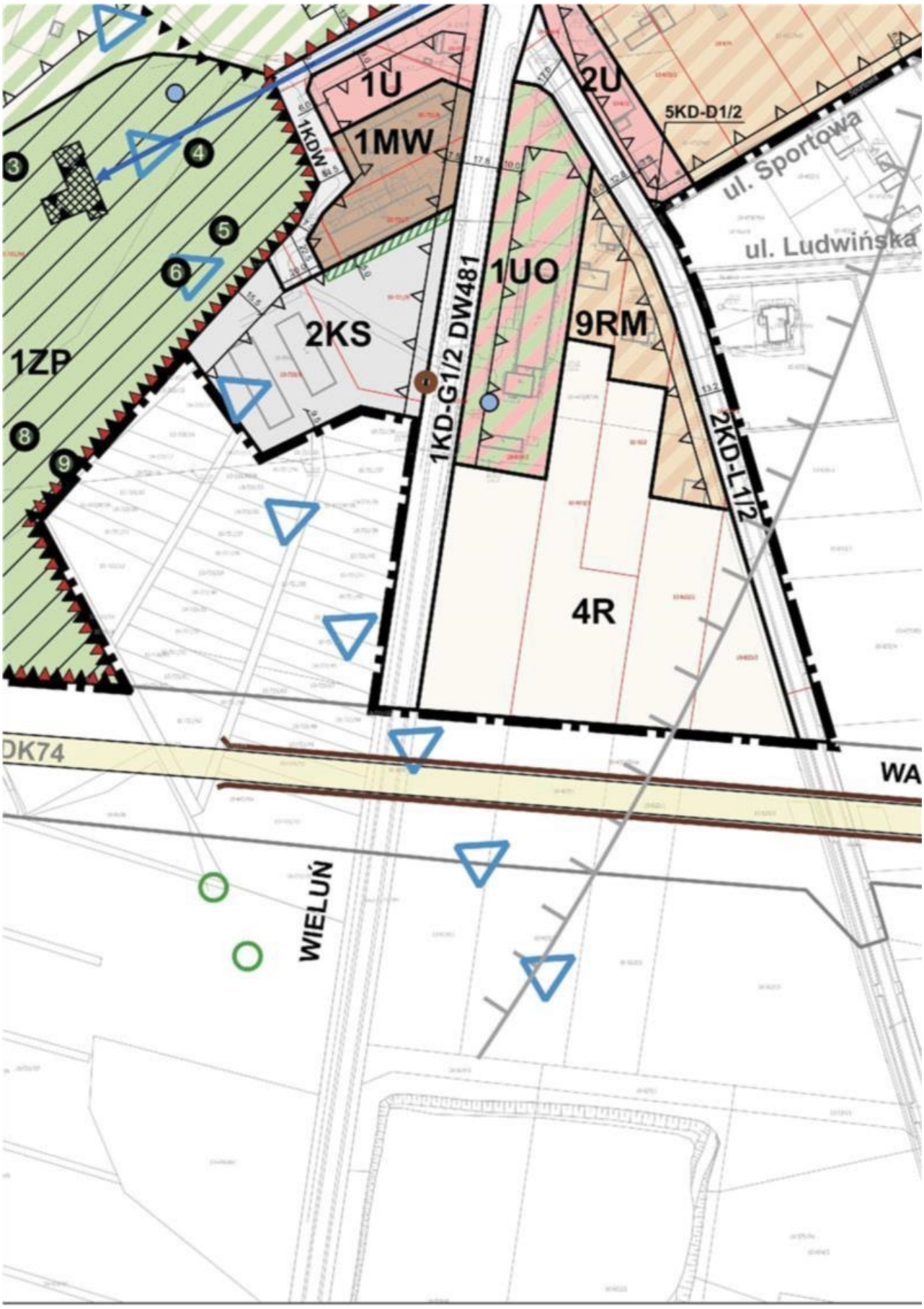
Załącznik nr 1 - część nr 11



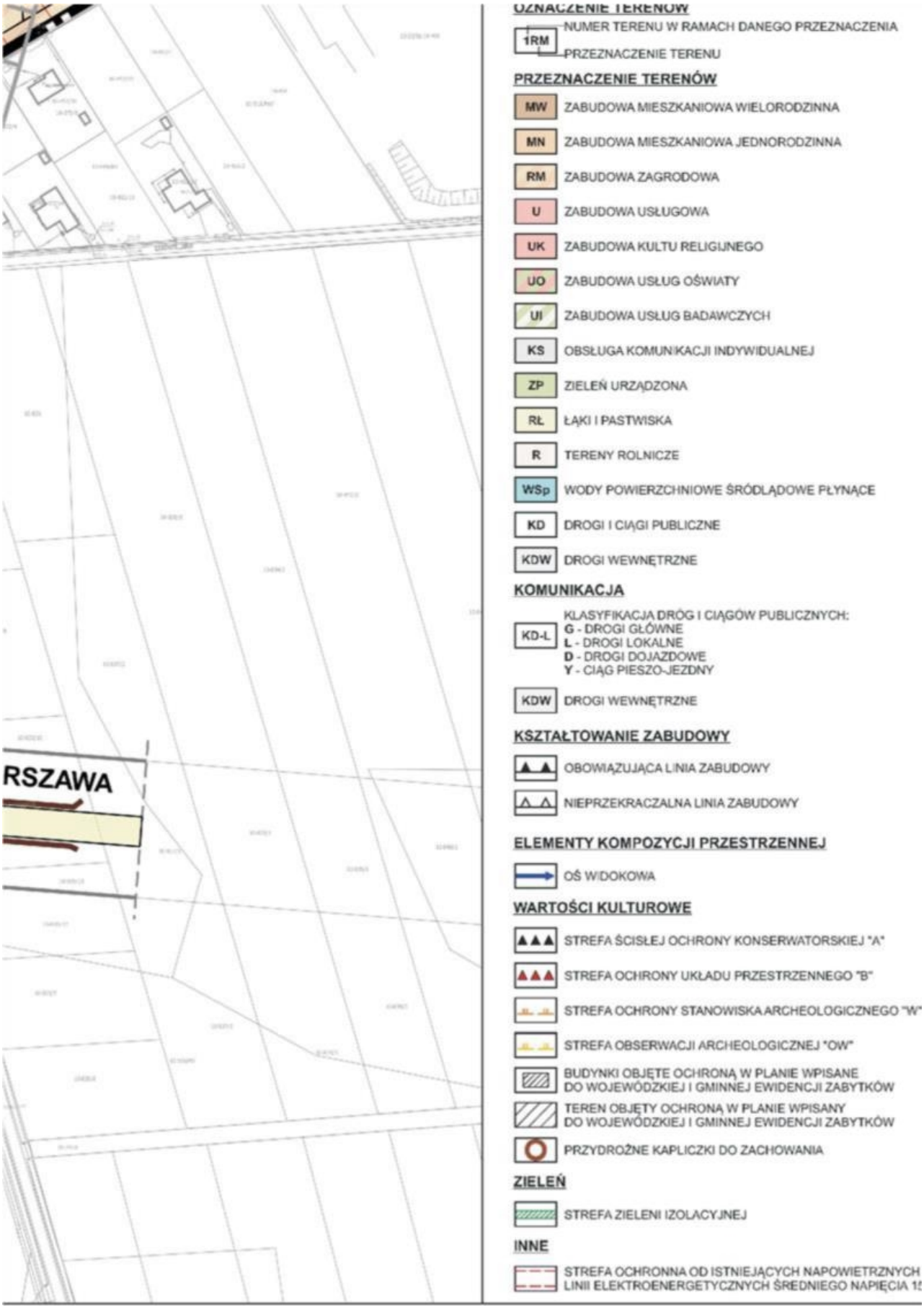
Załącznik nr 1 - część nr 12



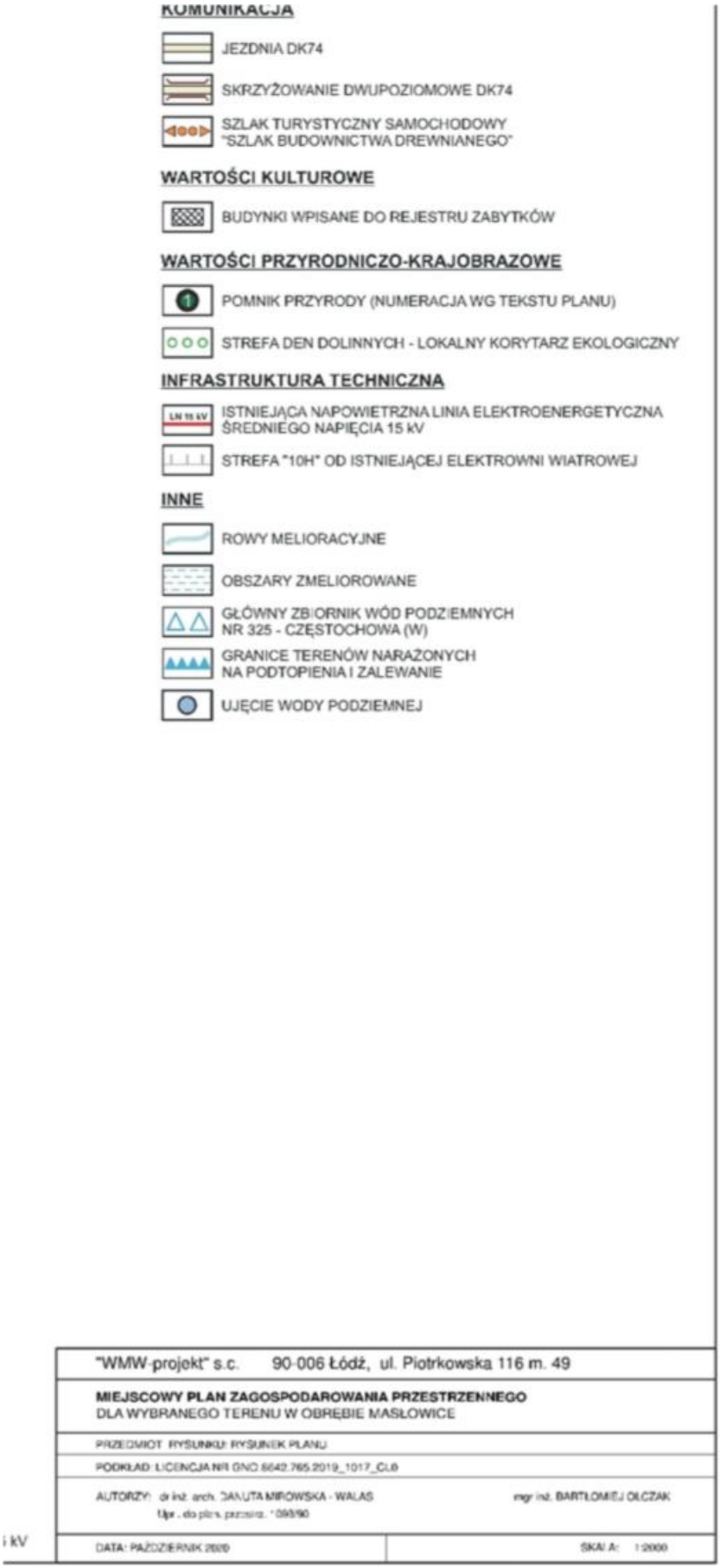
Załącznik nr 1 - część nr 13



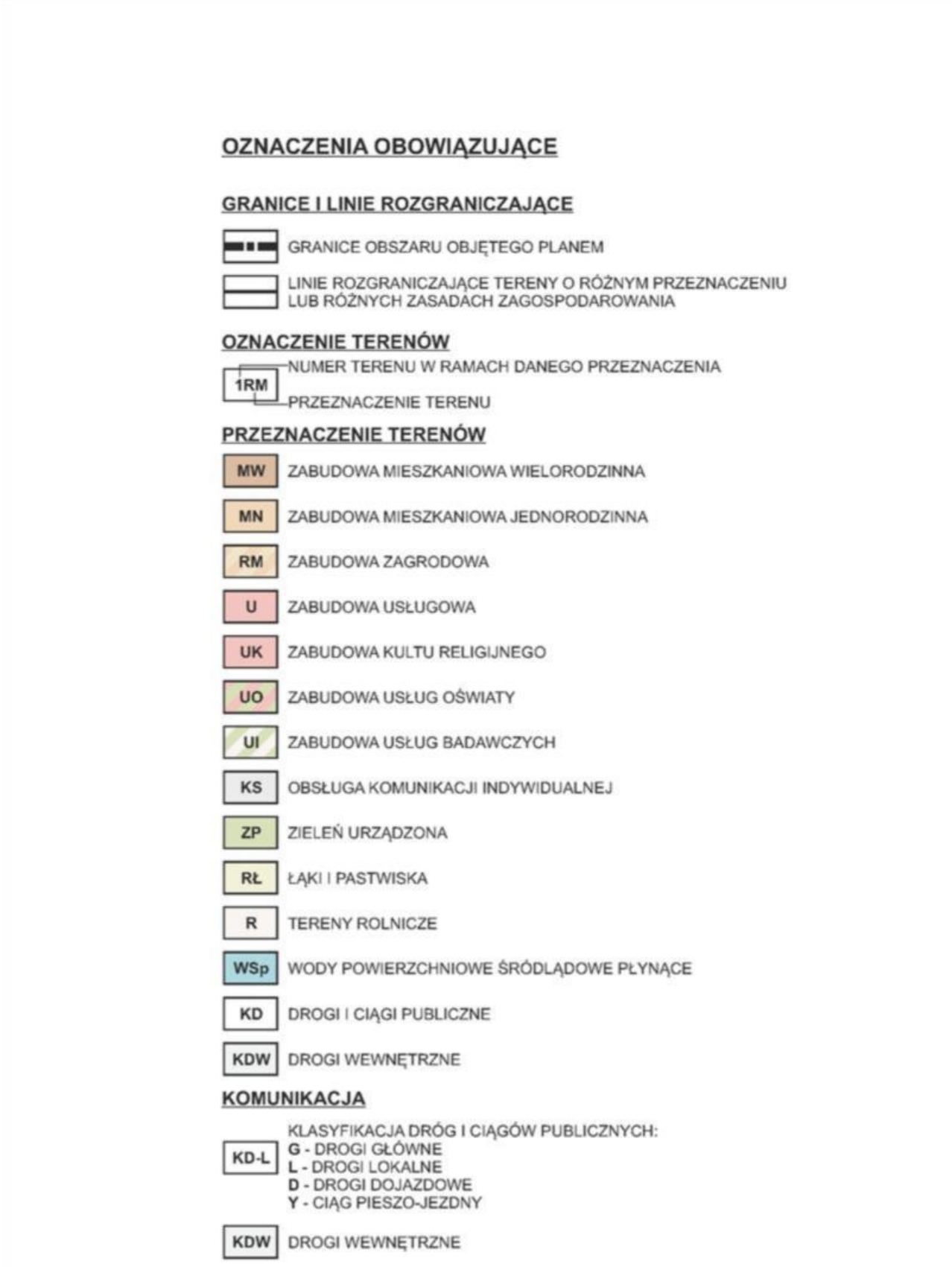
Załącznik nr 1 - część nr 14



Załącznik nr 1 - część nr 15



Załącznik nr 1 - legenda - fragment 1



Załącznik nr 1 - legenda - fragment 2



Załącznik nr 1 - legenda - fragment 3



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/505/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 16 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu

Lp.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/505/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 16 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 23, 374, 1086), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 869 1622, 1649, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695, 1175), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice.

Z ww. prognozy wynika, że w związku z realizacją ustaleń niniejszego planu w zakresie infrastruktury technicznej gmina może ponieść koszty związane z wykupem gruntów dla zabezpieczenia narożnych ścięć linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D1/2, 5KD-D1/2, 6KD-D1/2, 7KD-D1/2 i 8KD-D1/2, realizacją nawierzchni dróg: 3KD-D1/2, 4KD-D1/2, 6KD-D1/2, 7KD-D1/2 i 8KD-D1/2 oraz w dalekiej perspektywie z realizacją najważniejszych gminnych sieci infrastrukturalnych.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/505/20
Rady Miejskiej w Wieluniu
z dnia 16 listopada 2020 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie
Rada Miejska w Wieluniu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały