

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULMIERZYCE
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów,
Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378) w związku z uchwałą Nr LIII/334/2018 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, zwany dalej planem.

§2. Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LIII/334/2018 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, przedstawiono na rysunku planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszary objęte planem w 8 ramach, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony w ramie rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;

- 4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 6) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8) 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.

§5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, zwłaszcza urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych;
- 3) ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
 - b) możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) możliwość rozbudowy:
 - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie więcej, niż 50% powierzchni rzutu poziomego tych części budynków jakie w dniu wejścia w życie planu znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, i tylko wtedy, gdy pozwalają na to przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dróg publicznych;

- 4)w przypadku gdy dach budynku istniejącego w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 5)zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1)w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2)obszary objęte planem, przedstawione w ramach 4, 5, 6, 7, 8 w całości znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3)rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4)obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
 - a) nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm,
 - b) nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- 5)obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 6)zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7)dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko dla inwestycji celu publicznego;
- 8)zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9)obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 2RM, 3RM1, 3RM2, 4RM, 7RM1, 7RM2 jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1MNU, 6MNU, 8MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10)wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.

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

- 1)w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występuje zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków i jednocześnie ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków: park dworski w Chorzenicach;
- 2)w terenie 8ZP obowiązuje:
 - a) maksymalne zachowanie drzewostanu, dopuszcza się wycięcie drzew chorych lub zagrażających bezpieczeństwu,
 - b) zakaz zasypywania stawów,

- c) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, prowadzenie działań inwestycyjnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występują następujące zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) gorzelnia, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
 - b) ogrodzenie, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
- 4) w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występuje zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków: magazyn, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:
 - a) zakaz stosowania pokrycia dachowego oraz tynków w kolorze niebieskim,
 - b) nakaz zachowania zabytkowych obiektów, w tym komina, stanowiącego integralny element gorzelnii, co nie dotyczy sytuacji, w której rozbiórka wynika z przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych;
- 6) w przypadku skreślenia zabytkowego obiektu z rejestru lub usunięcia z ewidencji, wymagania dotyczące tego obiektu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie obowiązują;
- 7) w granicach obszarów objętych planem przedstawionych w ramach 3, 8 rysunku planu występują stanowiska archeologiczne, w związku z czym, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 8) ustala się, że obszar przedstawiony w ramach 3, 7, 8 rysunku planu w części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, w której to strefie nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 9) ustala się, że obszar przedstawiony w ramach 2, 6 rysunku planu w części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, gdzie obowiązuje zachowanie układu przestrzennego z uwzględnieniem rozplanowania ulic oraz przydrożnych pasm zieleni wysokiej.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej winien pozwalać na różnego rodzaju działania społeczne, w tym kulturalne, rekreacyjne i handlowe, zwłaszcza poprzez:
 - a) mobilne założenia z udziałem obiektów tymczasowych,
 - b) wprowadzenie obiektów małej architektury;
- 2) dla terenów dróg publicznych nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:

- a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
 - 4) informacyjnie, wskazuje się granicę (przedstawioną w ramie 3 rysunku planu) strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 5) strefa ochronna, o której mowa w pkt 4, znajduje się poza obszarami objętymi planem i związana jest z funkcjonowaniem istniejącej elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanej na południowy wschód od obszaru przedstawionego w ramie 3 rysunku planu;
 - 6) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
 - 7) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
 - 8) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszary objęte planem znajdują się w terenach górniczych „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”;
- 2) obszar objęty planem przedstawiony w ramie 1 rysunku planu znajdują się w terenie górniczym kategorii I, a pozostałe obszary objęte planem znajdują się w terenie górniczym kategorii 0;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w terenach górniczych, a zwłaszcza z:
 - a) kategorii terenu górniczego,
 - b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntów,
 - c) prognozowanych osiadań,
 - d) odwodnienia złoża „Bełchatów”;
- 4) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) obszar objęty planem przedstawiony w ramie 3 rysunku planu w całości znajduje się w strefie, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące elektrowni wiatrowych, zwłaszcza lokalizacji nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m², z wyjątkiem terenu 6MNU, gdzie minimalną powierzchnię działki ustala się na 100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 9 m, z wyjątkiem terenu 6MNU, gdzie minimalną szerokość frontu działki ustala się na 5 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

§14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów:
 - a) 8ZP, 5R,
 - b) 3KDZ, 6KDZ, 7KDL, 7KDD, 5KDW;
- 2) 30% dla terenu 1MNU;
- 3) 15% dla pozostałych terenów.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego, zwłaszcza do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
- e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
- g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RM, 3RM1, 3RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków inwentarskich,
 - budowli rolniczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
 - c) w terenach 3RM1, 3RM2, dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa, dopuszcza się jedynie

- przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż lub odbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi elektrowni wiatrowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 12 m od wschodniej granicy terenu 2RM,
 - 6 m od południowej granicy terenu 3RM1,
 - 6 m od wschodniej granicy terenu 3MN2,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,001,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,
 - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4RM, 7RM1, 7RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie funkcją usługową nieprzekraczającą 45% powierzchni zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków inwentarskich,
 - budowli rolniczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 10 m od zachodniej granicy terenu 4RM,
 - 6 m od zachodniej granicy terenu 7RM1,
 - 6 m od zachodniej granicy terenu 7RM2,
 - 6 m od południowej granicy terenu 7RM2,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie funkcją usługową nieprzekraczającą 45% powierzchni zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 6 m od wschodniej granicy terenu 5MN,
 - 6 m od północnej granicy terenu 5MN,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **8MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 6 m od wschodniej granicy terenu 1MNU,

- 6 m od zachodniej granicy terenu 8MNU,
- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,2,
 - minimalna: 0,001,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- j) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 20 m od południowej granicy terenu 6MNU,
 - od 6 m do 19,9 m od północnej granicy terenu 6MNU,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,5,
 - minimalna: 0,001,

- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 9 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m²;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojazd i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu 7U,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,5,
 - minimalna: 0,001,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°, płaskie.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - użytków rolnych,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych;
 - d) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami ani budowlami rolniczymi): 16 m;
- 4) ze względu na cechy terenu, nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie usługami związanymi z funkcjonowaniem parku, nie przekraczając 30% powierzchni terenu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja parków, skwerów, z możliwością urządzenia ogrodów, ciągów spacerowych i rowerowych,
 - b) lokalizacja:
 - budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem parku, zwłaszcza mieszczących funkcje gastronomiczne i sanitarne,
 - oranżerii,
 - c) lokalizacja wiat, altan, szklarni,
 - d) lokalizacja obiektów służących koncertom i przedstawieniom,
 - e) lokalizacja:
 - powierzchni ekspozycyjnych,
 - placów zabaw,
 - urządzeń rekreacyjnych, w szczególności ścianek wspinaczkowych, urządzeń do gier plenerowych,
 - terenowych urządzeń sportowych, w szczególności boisk (również z trybuną), siłowni, skateparków, parków linowych,
 - obiektów małej architektury,
 - wolnostojących form plastycznych,
 - zbiorników wodnych,
 - tężni solankowych,
 - f) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących:
 - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,

- dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako dodatkowe, inne, niż wskazane w tiret drugim, miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 21,8 m do 92,9 m od południowej granicy terenu 8ZP,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,15,
 - minimalna: 0,0001,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. b: 14 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. c: 6 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. d: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
 - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°, płaskie.

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDZ**, **6KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) teren:
 - a) 3KDZ o szerokości 2 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi zbiorczej;
 - b) 6KDZ o szerokości od 6,2 m do 6,8 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi zbiorczej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) teren 7KDL o szerokości 1 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi lokalnej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

- 2)teren 7KDD o szerokości 2 m (z poszerzeniem na skrzyżowanie) stanowi fragment (poszerzenie) drogi dojazdowej;
- 3)zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW**, ustala się:

- 1)przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2)teren 5KDW o szerokości 8 m (z poszerzeniem na skrzyżowanie) stanowi drogę wewnętrzną;
- 3)zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady