

Uchwała Nr VII / 44 / 2007

Rady Gminy Wodzierady

z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla części terenów wsi Kwiatkowice

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) w związku z uchwałą Nr XXIV/205/2005 Rady Gminy Wodzierady z dnia 2 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla części terenów wsi Kwiatkowice, zmienioną uchwałą Nr XXXI/298/2006 z dnia 20 kwietnia 2006 r., **Rada Gminy Wodzierady uchwala, co następuje:**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla części terenów wsi Kwiatkowice, zwaną dalej zmianą planu.

2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, zgodnie z załącznikiem Nr 4.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem Nr 5.

4. Zmiana planu obejmuje obszar, określony uchwałą Nr XXIV/205/2005 Rady Gminy Wodzierady z dnia 2 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla części terenów wsi Kwiatkowice, zmieniony uchwałą Nr XXXI/298/2006 z dnia 20 kwietnia 2006 r.;

5. Ustalenia zmiany planu stanowią treść uchwały, której integralnymi częściami są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik Nr 1, składający się z czterech arkuszy, oznaczonych symbolami A-D;
- 2) rysunek zmiany planu – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady jednostki planistycznej I - Kwiatkowice zatwierdzonego uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Łódz. Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz.1467) z zaznaczonym obszarem objętym zmianą planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rysunek zmiany planu – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wodzierady o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik Nr 4;

- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wodzierady o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 5.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 3) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącej przepis gminny, obejmującej obszar określony w § 1 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Łódz. Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz.1467);
- 5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu będący załącznikami Nr 1, 2 i 3 do uchwały;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Łódz. Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz.1467);
- 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem - w którym pierwsza litera oznacza arkusz rysunku planu na którym znajduje się teren, cyfry oznaczają numer terenu na arkuszu, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszą zmianą planu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii; nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
- 12) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w zmianie planu rodzaj przeznaczenia (funkcji), który przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo;
- 16) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań;
- 4) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 5) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział II **Ustalenia ogólne**

§4. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 13) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

§5.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref obserwacji i ochrony archeologicznej;
- 6) granice stref ochrony konserwatorsko – archeologicznej;
- 7) granice terenów zmeliorowanych.

§6. Zmiana planu wyznacza tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: A2MNU, A5MNU, A6MNU, A7MNU, D1MNU, D2MNU;
- 2) rolnicze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami A1R i A4R;
- 3) lasów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami B1ZL i C1ZL;
- 4) zabudowy usługowej obsługi transportu samochodowego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem A3UKS;
- 5) dróg publicznych:
 - a) drogi głównej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem A1KG,
 - b) drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem D1KDD;

- 6) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: A2KDW, C1KDW i D2KDW.

Rozdział III

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

§7. W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

- 1) obowiązek:
 - a) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji urządzeń liniowych i obiektów kubaturowych,
 - b) dokonania na terenach zmeliorowanych po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym zarządcą systemu - przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, a w następstwie wystąpienia do ww. Zarządu o wprowadzenie zmian w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów,
 - c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie istniejących rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych oraz właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych,
 - e) pozostawienie wolnego pasa gruntu przy rowach bez zabudowy i zalesień dla zapewnienia dostępu do rowu i jego prawidłowej eksploatacji;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem zmiana planu ustala:
 - a) zakwalifikowanie terenów, o których mowa w §6 ust. 1 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - b) pozostałych terenów nie klasyfikuje się.

§8. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych wzdłuż ulic.

§9. W zakresie **ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) w strefie obserwacji i ochrony archeologicznej, której granice określono na rysunku zmiany planu, obowiązuje konieczność uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich planowanych działań inwestycyjnych, związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30 cm, z zastrzeżeniem pkt. 2, w celu przeprowadzenia wyprzedzających badań ratowniczych w przypadku lokalizacji inwestycji w miejscu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony konserwatorsko - archeologicznej, oznaczonych na rysunku zmiany planu, oraz poddania nadzorowi archeologicznemu inwestycji zlokalizowanych na pozostałym obszarze strefy obserwacji i ochrony archeologicznej;
- 2) w rejonie zarejestrowanych stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony konserwatorsko - archeologicznej, oznaczonych na rysunku zmiany planu, obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych dotyczy wszelkich działań związanych z naruszeniem uwarstwień gruntu, niezależnie od projektowanej głębokości;
- 3) zarówno nadzór jak i badania, o których mowa w pkt. 1:
 - a) inwestor zapewnia na własny koszt,
 - b) prowadzić może wyłącznie archeolog posiadający stosowne kwalifikacje i doświadczenie,

- c) wymagają pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie określa się, ze względu na nie występowanie w obszarze obiektów wymagających ochrony.

§10. Nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obszary przestrzeni publicznych, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy nie występują w obszarze;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie występują w obszarze, z wyjątkiem:
 - a) obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568), dla których określono wymagania w §9,
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych, podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) dla których określono wymagania w ustaleniach szczegółowych.

§11. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe - dotychczasowe ujęcia i stacje wodociągów zbiorowych z możliwością rozbudowy;
- 2) modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń do uzdatniania, gromadzenia i przesyłu wody w celu zaspokajania wzrastającego zapotrzebowania na wodę;
- 3) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę dopuszcza się funkcjonowanie, przejściowo lub docelowo, ujęć indywidualnych i lokalnych, w terenach poza zasięgiem sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) doprowadzenie wody do terenów dotychczas niezwodociągowanych oraz do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

§12. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu zrealizowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych na terenie nieruchomości w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach i ich wywóz do stacji zlewnych;
- 3) wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo - wodne należy realizować lokalne, przydomowe i przyobiektove oczyszczalnie biologiczne, z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do odbiorników naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie odchodów zwierzęcych i odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub do istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych poprzez infiltrację powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do gruntu musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

§14. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę oraz przebudowę sieci 15kV i niskiego napięcia oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 6) dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o wymiarach 3m x 2m z bezpośrednim dostępem od dróg publicznych;
- 7) w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu napowietrznych sieci średniego napięcia obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) konieczność uzgodnienia lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z właściwym zarządcą sieci;
- 8) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania stacji transformatorowych słupowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) realizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - c) zmiany lokalizacji stacji transformatorowych oraz lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu.
- 9) w przypadku lokalizacji na terenach zmeliorowanych, dokonywania przebudowy systemu melioracyjnego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą systemu.

§15. Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

§16. W zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) możliwość przebiegu linii telekomunikacyjnych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci;
- 3) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 4) możliwość lokalizacji lub zwiększenia mocy bezprzewodowych urządzeń telekomunikacyjnych na terenach lasów i rolniczych w odległości nie mniejszej niż 1600 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU pod warunkiem:
 - a) dla masztów o wysokości powyżej 50 m n.p.t., uzyskania uzgodnienia z właściwym Sztabem Wojskowym,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach zmeliorowanych, dokonywania przebudowy systemu melioracyjnego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą systemu.

§17. W zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się obowiązek:

- 1) projektowania i realizacji dróg z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych;
- 2) zapewnienia wydajności sieci hydrantowej lub realizacji sztucznych zbiorników wodnych dla celów przeciwpożarowych przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dokonywanie podziałów działek zgodnie z warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielanie działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu podzielenia wydzielanej działki do działki sąsiedniej dostosowane do potrzeb z pominięciem warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§19. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenu** ustala się:

- 1) do czasu realizacji zainwestowania, zgodnie z określonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym określonym w planie dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 2) nie dopuszcza się innych form tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu niż te, o których mowa w pkt 1.

Rozdział IV **Ustalenia szczegółowe**

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **A2MNU, A5MNU, A6MNU, A7MNU, D1MNU, D2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 49°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - f) kierunek głównej kalenicy:
 - budynków mieszkalnych równoległa do frontu działki lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - pozostałych budynków równoległa lub prostopadła do frontu działki lub równoległa lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - g) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - h) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - j) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większy niż 0,3,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 6) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług;
 - c) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - 35 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - 2500 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic własnej działki;
 - 9) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w §9 pkt.1 i 3;
 - 10) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D1MNU i D2MNU, w strefie ochrony konserwatorsko – archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w §9.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **A1R** i **A4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu A4R – zabudowa zagrodowa lub uciążliwe ośrodki produkcji rolnej, takie jak: fermy hodowlane, obory, chlewnie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1,0 ha;
- 3) zakaz realizacji zabudowy na terenie A1R;
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 2 plan ustala:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 49°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - f) kierunek głównej kalenicy:
 - budynków mieszkalnych równoległa do frontu działki lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - pozostałych budynków równoległa lub prostopadła do frontu działki lub równoległa lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - g) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - h) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większy niż 0,3,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 5) plan dopuszcza:
 - a) realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu, w tym lokalnych i przyłączy, obsługujących rozproszoną zabudowę zagrodową, których lokalizacja w ustalonych liniach rozgraniczających dróg nie jest możliwa,
 - b) wymianę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń;
- 6) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 7) zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień i roślinności śródpolnej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działki powstałej po podziale – nie mniejszą niż 25,0 m;
 - b) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m².

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **B1ZL** i **C1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasu;

- 5) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **A3UKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa obsługi transportu samochodowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pozostałe usługi uzupełniające funkcję podstawową takie jak: usługi handlu, gastronomii, hotelarstwa oraz zabudowa mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów usługowych oraz stacje transformatorowe;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15 - 49°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) kierunek głównej kalenicy:
 - budynków mieszkalnych równoległa do frontu działki lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - pozostałych budynków równoległa lub prostopadła do frontu działki lub równoległa lub prostopadła do granicy z działką sąsiednią,
 - g) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - h) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - i) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - j) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większy niż 0,3,
 - k) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 40 m,
 - b) powierzchnia nowych działek po podziale – nie mniejsza niż 3000 m²;
- 5) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic własnej działki;

§24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **A1KG** ustala się drogę publiczną główną, będącą odcinkiem drogi wojewódzkiej Nr 710.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m;
- 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 5) obsadzenie żywopłotami oraz wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż drogi.

3. Ustala się parametry techniczne zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenie drogi dopuszcza się lokalizacje form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: **D1KDD** ustala się drogę publiczną dojazdową, będącą odcinkiem drogi Kwiatkowice - Wandzin.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) jezdnie o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. Ustala się parametry techniczne dróg zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizacje form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych.

§26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **A2KDW, C1KDW i D2KDW** ustala się drogi wewnętrzne.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi A2KDW – 5,0 m,
 - b) dla drogi C1KDW – 6,0 m,
 - c) dla drogi D2KDW – 5,5 ÷ 6,0 mzgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem D2KDW:

- 1) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w §9 pkt.1 i 3.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorsko – archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w §9.

Rozdział V **Ustalenia końcowe**

§27. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów, określa się na 10%.

§28. Tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Łódz. Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz.1467) w granicach obszaru objętego zmianą planu.

§29. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Augustyniak
Włodzisław Augustyniak