

**UCHWAŁA NR XX/110/08
RADY GMINY W BĘDKOWIE
z dnia 30 grudnia 2008r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wykno, gmina Będków.

Działając na podstawie art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z 2004r., nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492, z 2005r., r 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087, z 2006r., nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635, z 2007r., nr 127, poz. 880, z 2008r. nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591, z 2002r. nr 23, poz. 220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz.1271, nr 214, poz. 1806, z 2003 r., nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568, z 2004 r., nr 102, poz. 1055, nr 116, poz. 1203, nr 167, poz. 1759, z 2005r., nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457, z 2006 r. nr 17, poz. 128, nr 181, poz. 1337, z 2007r., nr 48, poz. 327, nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218, z 2008r. nr 180, poz. 1111) w nawiązaniu do uchwały nr IX/46/07 z dnia 29 października 2007 r. Rady Gminy w Będkowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wykno, gmina Będków i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będków”, które zostało uchwalone uchwałą nr XXIII/127/05 Rady Gminy w Będkowie z dnia 27 czerwca 2005 r. Rada Gminy w Będkowie uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wykno położonej w gminie Będków.
2. Granice obszaru planu określono uchwałą nr IX/46/07 Rady Gminy w Będkowie z dnia 29 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wykno, gmina Będków.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1/ rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2/ rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

- § 2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1/ planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wykno, stanowiący przepis gminny;
 - 2/ rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1 :1000;
 - 3/ obszarze - należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, przedstawionych na rysunku planu;

- 4/ terenie - należy przez to rozumieć część obszaru jak wyżej o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami);
- 5/ linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6/ działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczanego w planie na cele inne niż rolnicze;
- 7/ działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8/ dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym;
- 9/ przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno stanowić minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10/ przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
- 11/ zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną i dopuszcza zabudowę usługową;
- 12/ zabudowie mieszkaniowej zagrodowej – należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie, w skład którego wchodzi: budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną, w tym lokalnymi ujęciami wody;
- 13/ obiektach przebudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym - w istniejącej bryle budynku;
- 14/ obiektach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię zabudowy lub kubaturę;
 - a/ zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej (z wyłączeniem domów opieki), kultu religijnego, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego i stacji paliw), z niezbędnym do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

15/ nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach i usługach) - rozumie się przez to przedsięwzięcia, które w rozumieniu odrębnych przepisów nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto przedmiotowe przedsięwzięcia nie mogą także powodować obniżenia wartości użytkowych nieruchomości sąsiednich, w tym terenów dróg i ulic (w szczególności poprzez przekroczenie obowiązujących norm: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie). Poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny nie mogą powodować także zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody (w sposób przekraczający obowiązujące normy określone w odrębnych przepisach);

16/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków na działce, lecz lico budynku nie może przekroczyć linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

17/ uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;

18/ udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy, wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze objętym planem, w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wykno, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - przedstawione graficznie na rysunku planu;

2/ warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu (ogólne lub ogólne i szczegółowe) dotyczące:

a/ zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego;

b/ zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz

formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do udziału powierzchni biologicznie czynnej);

c/ granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

d/ szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;

e/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;

f/ sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

g/ stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się zagadnień, które nie dotyczą obszaru objętego planem:

1/ zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2/ wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, określonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1/ granica obszaru objętego planem;

2/ symbol (literowy) przeznaczenia poszczególnych terenów;

3/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4/ nieprzekraczalne linie zabudowy;

5/ sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy;

6/ oznaczenie klas dróg.

Ustalenia planu

Przepisy ogólne

Rozdział II

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący :

1/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału VIII niniejszej uchwały;

2/ linie zabudowy należy identyfikować z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do udziału powierzchni biologicznie czynnej)

§ 8. 1. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w postaci zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego na jednej działce budowlanej.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/MR dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m lokalizację budynku w odległości od granicy działek - 3,0 m lub - 1,5 m lub lokalizację w granicy nieruchomości, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

5. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

6. Ustala się zakaz realizacji obiektów uciążliwych o uciążliwości wykraczającej poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny.

7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/MR dopuszcza się zagospodarowanie na cele usług. Ustala się zasadę realizacji jedynie nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek w wysokości nie mniejszej niż 60% (o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie określają wyższego udziału procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej). Ustala się, zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 200 m². Usługi winny stanowić nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 200 m² w obrębie każdej działki (nie licząc zabudowy), przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych.

8. Ustala się od strony dróg zakaz realizacji ogrodzeń pełnych o wypełnieniu powyżej 80% powierzchni przęsta oraz pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i metalowych. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8m.

9. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla potrzeb usług w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.

10. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów i pomieszczeń usługowych i innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w granicach własnych działek.

11. Plan ustala dla obiektów i terenów usług obowiązek uwzględniania, przy projektowaniu oraz realizacji inwestycji, stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej.

12. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub ich części oraz innych budowli, z dopuszczeniem ich remontu, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, gdy nie kolidują z warunkami ustaleń dotyczących linii zabudowy oraz nie kolidują z ustalonymi planem terenami komunikacji kołowej lub obiektami infrastruktury technicznej.

Rozdział IV Przeznaczenie terenów

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami, jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MR**;

2/ tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem „**U**”;

3/ tereny komunikacji - "**KD**" (w liniach rozgraniczających pas drogowy) z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne (elementy ciągłego układu komunikacyjnego). Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów komunikacji jest przeprowadzenie sieci i realizacja urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi. Drogi oznaczone zostały na rysunku planu symbolami literowym – **KDZ, KDL, KDD**;

Rozdział V

**Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających
ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na planie symbolem **MN/MR** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1/ tereny **MN/MR** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe z usługami.

2/ pozostałe tereny nie należą do żadnego z terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku, określone w odrębnych przepisach o ochronie środowiska.

3. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

1/ ochrony powietrza atmosferycznego, poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

2/ ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania);

3/ gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, okresowego wywozu zgodnie z zasadami określonymi

przepisami prawa miejscowego dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie ;

4/ zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych oraz obsługi komunikacji samochodowej (np. parkingi);

5/ plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii i urządzeń energetycznych (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych):

a) średniego napięcia 15 kV - w odległości po 7,5 m na stronę od skrajnego przewodu;

b) niskiego napięcia – w odległości po 3 m na stronę od skrajnego przewodu.

Plan dopuszcza lokalizację w strefie ochronnej zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci energetycznej (właściwego zakładu energetycznego).

4. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:

1/ dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, pod warunkiem zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

2/ obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

5. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych plan zakazuje realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych).

6. Obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział VI

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności - pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania poza terenem, do którego władający wyżej wymienioną nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

§ 12. Dopuszcza się do czasu modernizacji zachowanie linii rozgraniczających dróg publicznych wg stanu istniejącego, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń lub przebudowy ogrodzeń istniejących od strony drogi, w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 13.1. Plan ustala zaopatrzenie terenu objętego planem w wodę z wodociągu komunalnego grupowego. Dopuszcza się budowę własnych studni głębinowych dla potrzeb użytkowania terenu.

2. Plan dopuszcza przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla potrzeb obsługi tych wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

3. Wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 14. 1. Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/MR i U poprzez projektowaną rozdzielczą kanalizację sanitarną do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej we wsi Będków. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zlokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

2. Unieszkodliwianie odpadów - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie.

Odprowadzenie wód opadowych

§ 15. Plan ustala:

1/ odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;

Elektroenergetyka

§ 16. 1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla obszaru objętego planem będą:

1/ istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV GPZ zlokalizowana w Tomaszowie Mazowieckim i Łaznowskiej Woli.

2/ istniejące i projektowane stacje transformatorowo - rozdzielcze.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrznej lub kablowej niskiego napięcia.

3. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

4. Plan ustala budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w całym obszarze objętym planem, ze wskazaniem na ich realizację w liniach rozgraniczających dróg.

5. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg oraz realizację wewnętrznych stacji transformatorowych realizowanych w budynkach bez konieczności zmiany planu. Dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych (budynkowych) lub 2mx3m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 17. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła: paliwo płynne lub inne, w tym paliwa stałe o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.

Telekomunikacja

§ 18. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej i kablowej) w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. Plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

Przepisy szczegółowe

Rozdział VIII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i szczegółowe wskaźniki intensywności zabudowy. Podziały nieruchomości.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/MR**, plan ustala:

1/ adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarczej, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym;

2/ realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

a/ podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

b/ wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu warunku, że minimalne powierzchnie działek oraz szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:

- 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami,
 - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej - 2500 m²,
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami - 1000 m²,
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej - 900 m².
- 3/ dla nowej zabudowy usługowej lokalizowanej na terenie MN/MR plan ustala następujące zasady i warunki jej kształtowania :
- a/ maksymalna wysokość zabudowy do 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b/ nachylenie połaci dachu 35 - 45° o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c/ jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz,
 - d/ stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji np. biel, jasna żółć, jasny seledyn.
- 4/ zabudowę mieszkaniową usytuowaną częściowo pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym sposobie zagospodarowania adaptację się. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarczej, istniejącej zabudowy zagrodowej oraz likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym.

2. W zakresie urządzeń melioracji plan ustala, że w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczeń lub przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi, jako jednostką prowadzącą ewidencję tych urządzeń (lub ich następcą prawnym).

3. Przy przebudowie urządzeń melioracyjnych należy umożliwić funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich.

4. Na terenach nie objętych działaniem inwestycyjnym ustala się obowiązek pozostawienia istniejących zdrenowanych gruntów rolnych w rolniczym użytkowaniu oraz ich ochronę.

5. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej;

6. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

1/ linie zabudowy - jak na rysunku planu;

2/ maksymalna wysokość nowej zabudowy:

a/ budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 12 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu wysokich dachów,

b/ budynki gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, rzędnej okapu nie przekraczającej wysokości 4,5 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu wysokich dachów;

c/ nachylenie połaci dachów w budynkach gospodarczych i garażach jednospadowe lub dwuspadowe,

- 3/ nachylenie połaci dachu 35 - 45° o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe;
- 4/ jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji, np. biel, jasna żółć, jasny seledyn;
- 5/ maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekraczać 60% powierzchni działki.

7. Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40%.

8. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/MR jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub do niego dobudowane o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% jego powierzchni użytkowej.

§ 20 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, plan ustala:

- 1/ adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej;
- 2/ następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy usługowej:
 - a/ maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 15m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - b/ zakaz realizacji usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
 - c/ nachylenie połaci dachu 25 - 45° o równym kącie nachylenia, przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
 - d/ jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz;
 - e/ stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji np. biel, jasna żółć, jasny seledyn;
 - f/ obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, co najmniej 20% powierzchni działki;
- 3/ obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zbiorczej;
- 4/ ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a/ dla zabudowy usługowej – 4 stanowiska na działkę;
 - b/ dla obiektów usługowych, w tym handlowych: 30 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - c/ dla obiektów administracyjnych obsługi finansowej – 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d/ dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
 - e/ sale widowiskowe: 10 stanowisk na 100 miejsc;
 - f/ obowiązek zapewnienia minimum jednego dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej.
- 5/ Plan ustala, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki.
- 6/ Maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki.

§ 21. Zasady podziału nieruchomości:

- 1/ dla działalności usługowej - możliwość podziału działek na nie mniejsze niż 100m² powierzchni, pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej;
- 2/ dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii – możliwość wydzielenia działek pod warunkiem zapewnieniem dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

Ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania

§ 22.1. Plan wyznacza „tereny komunikacji (drogi) - KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg oraz urządzeń związanych z jej obsługą, oznaczonymi na rysunku planu symbolami literowymi KDZ – droga zbiorcza, KDL – droga lokalna, KDD – droga dojazdowa. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, o ile ich realizacja jest technicznie możliwa. Minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej - 1,5 m, dwukierunkowej - 2,0 m. Dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami na terenach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni poza terenami zabudowy. Szczegółowe ustalenie lokalizacji w porozumieniu z zarządcą drogi.

3. Plan ustala zasady obsługi w zakresie komunikacji - dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru planu zapewnia określona niniejszym planem droga zbiorcza przylegająca do poszczególnych terenów, działek.

4. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających w zależności od klas krzyżujących się dróg, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy. Obowiązuje zakaz nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą oraz realizacji obiektów małej architektury i reklam.

5. Dla dróg nie wyznaczonych w planie na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a realizowanych w miarę potrzeb, plan ustala dla dróg wewnętrznych - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum – 10,0 m.

6. Na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:

- 1/ dla zabudowy usługowej – 4 stanowiska na działkę;
- 2/ dla obiektów usługowych, w tym handlowych: 30 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 3/ dla obiektów administracyjnych obsługi finansowej – 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4/ dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 5/ sale widowiskowe: 10 stanowisk na 100 miejsc;

- 6/ w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową – maksymalnie 2 stanowiska na działkę, wliczając w to miejsca garażowe;
- 7/ obowiązek zapewnienia minimum jednego dodatkowego stanowiska przeznaczonego dla osoby niepełnosprawnej, w terenach oznaczonych na planie symbolem U.

Ustalenia szczegółowe

§ 23. Plan ustala dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, następujące parametry funkcjonalno - techniczne:

Symbol na planie	Nazwa drogi, odcinek, rodzaj działania	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających /stan perspektyw./	Minimalna szerokość jezdni
KDZ	droga powiatowa	Z	20,0 m	7m
KDL	droga gminna	L	12,0 m	6 m
KDD	droga gminna	D	10,0 m	4,5 m

Rozdział X Przepisy końcowe

§ 24. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem miejscowego planu, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1/ 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/MR;
- 2/ 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: U;
- 3/ 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 4/ 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL;
- 5/ 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Będków.

§ 25.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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



Przewodniczący Rady
Andrzej Badek