

**2778**

**UCHWAŁA NR XLIII/269/2010 RADY GMINY BUCZEK**

z dnia 24 września 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Buczek w gminie Buczek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i Nr 155, poz. 1043) w związku z uchwałą Nr XXVII/190/09 Rady Gminy Buczek z dnia 23 kwietnia 2009 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Buczek, Rada Gminy Buczek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Buczek w gminie Buczek, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1.000.

**§ 2.** Załączniki do niniejszej uchwały, stanowią:

- 1) rysunek planu – zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zał. Nr 3.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Buczek;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1.000, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, względem której należy sytuować budynki w sposób:
  - a) w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez obowiązującą linię zabudowy musi się znaleźć co najmniej 60% powierzchni ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, od strony drogi, bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi (nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego),
  - b) budynki usługowe, gospodarcze i garażowe nie mogą przekroczyć tej linii w kierunku drogi (nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego);
- 7) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję przeważającą w danym terenie:
  - a) na działce budowlanej obowiązuje minimalny procent powierzchni użytkowej funkcji podsta-

- wowej w stosunku do powierzchni użytkowej, w wysokości 60%;
- 8) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji podstawowej:
    - a) na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej, w wysokości 40%;
  - 9) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć usługi biurowe, szkoleniowo-wykładowcze, handel, gastronomię, gabinety lekarskie, itp.;
  - 10) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;
  - 11) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej tego budynku oraz jednego lub dwóch lokali mieszkalnych;
  - 12) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
  - 13) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;
  - 14) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;
  - 15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
  - 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
  - 17) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
  - 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
  - 19) wewnętrznych granicach działek budowlanych – należy przez to rozumieć projektowane granice działek budowlanych nie pokrywające się z linią rozgraniczającą;
  - 20) wysokości posadowienia parteru – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
  - 21) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połąci  $0^{\circ}$  -  $12^{\circ}$ ;
  - 22) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
    - § 4. Przedmiotem ustaleń planu, są:
      - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU;
      - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
      - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
      - 4) teren infrastruktury technicznej-wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem W;
      - 5) teren drogi publicznej – drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
      - 6) teren drogi publicznej – ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
      - 7) teren drogi publicznej – ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
      - 8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.
    - § 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały, jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
      2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
        - 1) granica obszaru objętego planem;
        - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
        - 3) wewnętrzne granice działek budowlanych;
        - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
        - 5) obowiązująca linia zabudowy;
        - 6) granice strefy gospodarczej;
        - 7) granica strefy obserwacji i ochrony archeologicznej;
        - 8) przeznaczenie terenów.
      3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
        - 1) przewidywane linie rozgraniczające w przyszłych planach miejscowych;
        - 2) orientacyjna powierzchnia działki budowlanej;
        - 3) granice terenów zmeliorowanych.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru** **objętego planem**

- § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji dróg i infrastruktury technicznej;

- 4) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 5) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej:
    - a) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu, na granicy z terenami chronionymi akustycznie;
  - 6) cały obszar objęty planem znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, utworzonym uchwałą Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lutego 2010 r. (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego Nr 88, poz. 689), wobec czego obowiązują przepisy dotyczące tego obszaru ograniczonego użytkowania, a zwłaszcza:
    - a) przepisy dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach.
- § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) obszar objęty planem w znacznej części znajduje się w strefie obserwacji i ochrony archeologicznej, wyznaczonej w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Buczek”;
  - 2) w strefie obserwacji i ochrony archeologicznej, przedsięwzięcia związane z:
    - a) naruszeniem stratygrafii uwarstwień podczas prowadzenia inwestycji o charakterze liniowym, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, a także budowy dróg,
    - b) realizacją wykopów szerokopłaszczyznowych (tzn. powyżej 150 m<sup>2</sup>),
    - c) naruszeniem stratygrafii uwarstwień w zasięgu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, wymagają ustanowienia nadzoru archeologicznego oraz zapewnienia - w przypadku natrafienia na substancję zabytkową - archeologicznych badań ratowniczych, prace archeologiczne finansuje inwestor.
- § 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
- 1) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych konieczna jest, po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym organem w sprawach ochrony melioracji wodnych, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, jak również konieczne jest wystąpienie do ww. organu o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
  - 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 3) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 4) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.
- § 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakaz realizacji obiektów (wież, kominów, masztów, słupów, itp.) o wysokości 12 m n.p.t. i większej;
  - 2) zakaz sytuowania billboardów, banerów i tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 5 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu 6ZP.
- § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się rozbudowę systemu komunikacji o ulice lokalne i dojazdowe;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w terenach przyległych do terenów dróg i ulic zawartych pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;
  - 3) zasilanie w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
    - b) obowiązują odległości obiektów budowlanych i zieleni wysokiej od linii elektroenergetycznych, wg przepisów odrębnych i szczegółowych;
  - 4) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z sieci wodociągowej,
    - b) zakaz budowy indywidualnego ujęcia wody,
    - c) ochrona p.poż. obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi;
  - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
    - a) z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących:
      - obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
      - należy stosować nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;
  - 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) zakaz budowy zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb);
  - 7) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) powierzchniowo;
  - 8) usuwanie nieczystości stałych;

- a) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, w granicach działki budowlanej,
- b) obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez specjalistyczne służby.

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

- 1) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu:

- a) obowiązuje ustalenie granic działek budowlanych, wg rysunku planu:

- wewnętrzne granice działek budowlanych mogą ulec przesunięciu, lecz nie dalej niż o 2 m.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynoszą:

- 1) 30% dla terenu MNU;
- 2) 20% dla terenów MN;
- 3) 0% dla terenów ZP, W, KDG, KDL, KDD, E.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 14. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;
- 2) funkcję usługową w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym jako funkcję uzupełniającą;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja na działce budowlanej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
  - c) w strefie gospodarczej:
    - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym,
    - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
    - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
    - zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w gra-

- nicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) poza strefą gospodarczą:

- zakaz lokalizowania budynków gospodarczych oraz garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym,
- zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

e) zakaz budowy blaszanych budynków gospodarczych i garażowych,

f) obsługa komunikacyjna:

- z ulic lokalnych i ulicy dojazdowej,
- obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) obowiązek stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,
- b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- c) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
- d) dopuszcza się zastosowanie częściowego ogrodzenia;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - 40%,
- c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
  - 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - 25%,
- e) wysokość zabudowy:
  - do 9 m dla budynków mieszkalnych,
  - do 9 m dla budynków mieszkalno-usługowych,

- do 8 m dla budynków usługowych,
  - od 2,5 do 3,5 m dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - do 5 m dla budynków gospodarczych i garażowych nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- f) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
- do 2 kondygnacji nadziemnych,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) maksymalna wysokość posadowienia parteru:
- 90 cm,
- i) rodzaj dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci  $30^\circ$  -  $45^\circ$ ,
  - dopuszcza się częściowe przekrycie dachem płaskim, przy czym w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
- j) rodzaj dachu budynków usługowych:
- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci  $25^\circ$  -  $45^\circ$ ,
- k) rodzaj dachu budynków gospodarczych i garażowych:
- sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dach płaski,
  - nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci  $30^\circ$  -  $45^\circ$ .
- § 15. 1.** Wyznacza się tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;
  - 2) funkcję usługową w budynku mieszkalnym jako funkcję uzupełniającą, zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) lokalizacja na działce budowlanej budynku mieszkalnego,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
    - c) w strefie gospodarczej:
      - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
      - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garażowych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- d) poza strefą gospodarczą:
    - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych oraz garażowych nie zestawionych w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
    - zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
    - zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
  - e) zakaz budowy blaszanych budynków gospodarczych i garażowych,
  - f) obsługa komunikacyjna:
    - z ulic lokalnych i ulicy dojazdowej,
    - obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązek stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,
  - b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
  - c) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - 40%,
  - c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
    - 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 30%,
  - e) wysokość zabudowy:

- do 9 m dla budynków mieszkalnych,
- od 2,5 do 3,5 m dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- do 5 m dla budynków gospodarczych i garażowych nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

f) ilość kondygnacji budynków mieszkalnych:

- do 2 kondygnacji nadziemnych,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

h) maksymalna wysokość posadowienia parteru:

- 90 cm,

i) rodzaj dachu budynków mieszkalnych:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, przy czym, w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,

j) rodzaj dachu budynków gospodarczych i garażowych:

- sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dach płaski,
- nie sytuowanych w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren przeznaczony na zieleń urządzoną ogólnodostępną, oznaczony na rysunku planu symbolem 5ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zieleń publiczną niską i wysoką;
- 2) dopuszcza się urządzenie placu zabaw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - z ulicy lokalnej i ulicy dojazdowej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) należy zastosować ujednoliczoną formę oświetlenia;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 120 cm,
  - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
  - c) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
  - d) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów

nie określa się linii zabudowy, a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren przeznaczony na zieleń urządzoną ogólnodostępną, oznaczony na rysunku planu symbolem 6ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zieleń publiczną niską i wysoką:
  - a) realizacja zieleni izolacyjnej w postaci **najmniej** 1 rzędu drzew (wzdłuż drogi wojewódzkiej) oraz zieleni niskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację billboardów, banerów i tablic reklamowych, o powierzchni **przekraczającej** 5 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - z drogi wojewódzkiej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zakaz grodzenia,
  - b) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury,
  - c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów nie określa się linii zabudowy, a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem 7W.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, a zwłaszcza lokalizację ujęcia wody;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują przepisy odrębne i szczególne dotyczące usytuowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną,
  - b) obsługa komunikacyjna:
    - z ulicy lokalnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
  - b) nakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzenia ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 całej powierzchni,
  - c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepi-

sach odrębnych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) ze względu na rodzaj sytuowanych obiektów nie określa się linii zabudowy, a nakazuje się jedynie lokalizację zgodną z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi usytuowania względem dróg publicznych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 40%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,4,

d) minimalny procent powierzchni terenu biologicznie czynnej:

- 20%,

e) wysokość zabudowy:

- do 6 m,

f) rodzaj dachu:

- płaski,

- jednospadowy, dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci, kąt nachylenia połąci do 30°,

g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 8KDG.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) realizacja poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 483 (teren drogi publicznej – drogi głównej), wg rysunku planu,

b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 9KDL.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) realizacja drogi publicznej – ulicy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, wg rysunku planu,

b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren przeznaczony na komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oz-

naczony na rysunku planu symbolem 10KDD.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) realizacja drogi publicznej – ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, wg rysunku planu,

b) na styku z drogą wojewódzką należy urządzić plac manewrowy,

c) zakaz tworzenia skrzyżowania z drogą wojewódzką:

- możliwe jedynie urządzenie przejazdu rowowego oraz przejścia pieszego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi wojewódzkiej,

d) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 11E.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej,

b) możliwość sytuowania stacji transformatorowej, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

c) możliwość sytuowania stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

e) obsługa komunikacyjna:

- z drogi publicznej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 powierzchni całkowitej,

b) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z płyt i słupów betonowych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- 70%,

b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie

- czynnej:  
- 0%,  
d) wysokość zabudowy:  
- w przypadku kontenerowej stacji transformatorowej maksymalną wysokość określa się na 3 m,  
e) rodzaj dachu:  
- płaski,  
- jednospadowy, dwuspadowy oraz wielospadowy, kąt nachylenia połaci do 30°.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

**§ 24.** Uchwała podlega publikacji i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Buczek:  
*Andrzej Zieliński*