Załącznik
do uchwały nr III/23/10
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 9 grudnia 2010 r.

L.p.	Rodzaj i przeznaczenie nieruchomości	Stawka (w złotych)
1	Od budynków mieszkalnych lub ich części od 1 m2 powierzchni użytkowej	0,60
2	Od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m^2 powierzchni użytkowej	15,90
3	Od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym od 1 m^2 powierzchni użytkowej	8,62
4	Od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń, od 1 m^2 powierzchni użytkowej	3,80
5	Od pozostałych budynków lub ich części od 1m2 powierzchni użytkowej: 1) w tym budynki letniskowe 2) w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3) inne	 7,00 3,80 5,10
6	Od budowli: 1) wykorzystywanych bezpośrednio do wydobycia i przesyłania wody oraz służących do odprowadzania i oczyszczania ścieków 2) pozostałych	 1% ich wartości 2% ich wartości
7	Od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków od 1m^2 powierzchni	0,74
8	Od gruntów: 1)pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych - od 1 ha powierzchni 2) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego 3) od pozostałych - od 1 m^2 powierzchni	 3,61 0,16 0,21

3563

UCHWAŁA NR 160/XL/2010 RADY GMINY GÓRA ŚW. MAŁGORZATY

z dnia 14 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Św. Małgorzaty

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 i z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124) 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr

180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458 i z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) w związku z uchwałą Nr 123/XXVIII/2009 Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Św. Małgorzaty, Rada Gminy Góra Św. Małgorzaty uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Św. Małgorzaty, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Św. Małgorzaty, zwaną dalej planem.

2. Stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag.

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

§ 2. 1. Obszar objęty planem obejmują tereny w obrębach Kwiatkówek i Tum.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z dwóch arkuszy:
a) arkusz 1/2 – obejmujący tereny w obrębie Tum,
b) arkusz 2/2 – obejmujący tereny w obrębie Kwiatkówek;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zapewnienie warunków prawnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
2) ochrona interesu publicznego oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie:
a) ochrony zabytków,
b) ochrony środowiska,
c) komunikacji,
d) infrastruktury technicznej;
3) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
4) stworzenie warunków dla rozwoju usług związanych z krajoznawstwem i turystyką.

§ 5. Przedmiotem ustaleń 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 i 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, ustalonych 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.
13) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego. W stanie prawnym w dniu uchwalenia planu ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, składający się z dwóch arkuszy, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
5) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
8) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
9) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają jego przeznaczenie;
10) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy;
11) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku wyeksponowaną od strony głównego wjazdu lub wejścia na działkę;
12) kierunku kalenicy – należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z działką sąsiednią;
13) kącie położenia granic nowych działek – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach szczegółowych kąt, jaki mają tworzyć z pasem drogowym dochodzące do niego nowe granice działek;
14) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również drogi), ustalone niniejszym planem;
15) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
16) 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 jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
17) 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;
18) WKZ – należy przez to rozumieć właściwy organ powołany do ochrony i opieki nad zabytkami, zgodnie z przepisami odrębnymi (np. wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami o ochronie zabytków).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z rozumieniem ustalonym w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenów;
5) stanowiska archeologiczne;
6) strefa ochrony archeologicznej;
7) strefa ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych: sakralnego w Tumie oraz układu urbanistycznego Łęczycy;
8) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
a) grodzisko wczesnośredniowieczne,

b) aleja jesionowa;
9) ścieżka rowerowa/pieszo-rowerowa – fragment przebiegu rowerowego Szlaku Bursztynowego (Kwiatków – Tum)
10) przebieg dróg wewnętrznych;
11) przebieg ciągu pieszego/pieszo-rowerowego;
12) strefa lokalizacji parkingów;
13) lokalizacja drogowego obiektu inżynierskiego;
14) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia;
15) strefa ochronna linii napowietrznej średniego napięcia.

§ 8. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
1) wyznacza się tereny:
a) usług kultury, oznaczone symbolami: 1UK i 2UK,
b) usług turystyki, oznaczone symbolami: 1UT i 2UT,
c) rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R i 3R,
d) wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1WS i 2WS,
e) drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych, rozdział 3.

3. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym oraz służące jego obsłudze w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji lub gromadzeniu odpadów.

§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
2) ukształtowania wymaga zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
3) rewaloryzacji wymagają obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w §13.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1) w zakresie ochrony środowiska:
a) zachowanie istniejących wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym ochrony istniejących zadrzewień, rowów i zbiorników wodnych,
b) ograniczenie intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
c) zasady gospodarki odpadami:
- segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia (odpady wymieszane, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne), wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,
- gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) w zakresie ochrony przed hałasem:
- klasyfikuje się tereny usług kultury, oznaczone symbolami 1 UK i 2UK do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych,
- pozostałych terenów, nie wymienionych w tiret pierwsze, nie klasyfikuje się,
e) w zakresie odprowadzania ścieków - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu,
f) w zakresie ochrony powietrza – obowiązek w realizowanych kotłowniach lokalnych stosowania technologii i paliw ekologicznych. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.,
g) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntu, w tym ochrony systemów melioracyjnych:
- zagospodarowanie obszaru należy prowadzić w poszanowaniu wymogów dotyczących ochrony przed powodzią oraz suszą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- możliwość realizacji na terenach użytków rolnych zbiorników retencyjnych,

- zachowanie istniejących rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych,
- obowiązek zapewnienia dostępu do wód publicznych. Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren,
- grunty zmeliorowane powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem,
- w przypadku realizacji zainwestowania na terenach gruntów zmeliorowanych, obowiązek dokonania, przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie na terenach ich oddziaływania, po wcześniejszym uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń oraz Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi jako jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji szczegółowych,
- po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne należy wystąpić do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel;

2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

a) ochronę obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami §13,

b) ochronę i wykorzystanie wysokich walorów przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez umożliwienie prowadzenia działań inwestycyjnych i ochronnych służących ich wyeksponowaniu, promocji oraz edukacji społeczeństwa, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

c) ochronę krajobrazu kulturowego dla zachowania warunków umożliwiających utworzenie parku kulturowego Łęczyca – Tum – Góra Św. Małgorzaty oraz pomnika historii Łęczyca – Tum, obejmujących m.in. obszar planu,

d) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych: sakralnego w Tumie oraz układu urbanistycznego Łęczycy, w granicach obszaru, w której obowiązuje:
- zachowanie relacji widokowych Łęczyca – Tum, Tum – Łęczyca poprzez: ograniczenie zainwestowania oraz lokowanie zabudowy w sposób zapewniający ich zachowanie,
- zakaz dokonywania zmiany istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem nieprzekraczających 0,8 m służących ukierunkowaniu spływu wód opadowych i roztopowych w otoczeniu zabudowy. Zakaz nie dotyczy działań związanych z rekonstrukcją średniowiecznego grodziska, na terenie oznaczonym symbolem 1UK. W granicach terenu, oznaczonego symbolem 2UK, dopuszczalne jest dokonanie makroniwelacji terenu celem ograniczenia wpływu na krajobraz projektowanej zabudowy,
- zachowanie skali i form zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- obowiązek uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych, związanych z wnoszeniem obiektów budowlanych i prowadzeniem prac ziemnych z WKZ,

e) zachowanie warunków ochrony zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej;

2) terenami publicznymi ustala się teren drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 12. Terenami realizacji celów publicznych ustala się:

1) tereny usług kultury, oznaczone symbolami: 1UK i 2UK, związane z ochroną zabytków oraz opieką nad nimi w rozumieniu przepisów odrębnych. Teren, oznaczony symbolem 1UK – na którym występie grodzisko wczesnośredniowieczne (wpisane do rejestru zabytków, nr rejestru 420/585). Teren, oznaczony symbolem 2UK – teren dla lokalizacji obiektów służących ochronie oraz opiece nad w/w zabytkiem;

2) teren drogi publicznej – drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ;

3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach dla nich określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wymogi w zakresie ochrony:

1) grodziska wczesnośredniowiecznego (wpisanego do rejestru zabytków, nr rejestru 420/585);

2) alei jesionowej (wpisanej do rejestru zabytków, nr rejestru 410/1157Ł);

3) stanowisk archeologicznych.

2. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

3. Dla ochrony grodziska wczesnośredniowiecznego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, ustala się:

1) zachowanie i odtworzenie historycznych układów architektoniczno-przestrzennych oraz usunięcie elementów zagospodarowania je zniekształcających;

2) dopuszczenie działań rekonstrukcyjnych z wyeksponowaniem zachowanych elementów zabytkowych;

3) zastosowane formy zabudowy i ukształtowanie terenu oraz użyte materiały i technologie powinny wynikać ściśle z wyników badań konserwatorskich oraz badań archeologicznych;
4) lokalizację poza granicami grodziska i jego najbliższego otoczenia wszelkich obiektów w tym przeznaczonych dla obsługi zwiedzających;
5) obowiązek uzgodnienia z WKZ wszelkich działań zarówno badawczych jak i inwestycyjnych w obrębie obiektu.

4. Dla ochrony alei jesionowej, o której mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się:
1) obowiązek zachowania drzew w alei i ich pielęgnacji. Wycięcie jest dopuszczalne jedynie w przypadku bardzo złego stanu zdrowotnego, stwarzającego zagrożenie dla bezpieczeństwa powszechnego. Wycięte drzewo należy zastąpić nowym w tym samym gatunku;
2) w zasięgu koron drzew zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz zanieczyszczania gleby,
3) wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew powinny być wykonywane w sposób najmniej jej szkodzący;
4) wszelkie działania przy drzewach oraz prace w obrębie ich koron i bryły korzeniowej związane z robotami budowlanymi oraz związane z umieszczaniem tablic informacyjnych i reklamowych powinny być uzgodnione z WKZ;

5. Dla ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, ustala się:
1) dla terenu stanowisk archeologicznych – obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w uzgodnieniu z WKZ przed przystąpieniem do wykonywania prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
2) strefę ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach obszaru, w której obowiązuje prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym ustanowionym w uzgodnieniu z WKZ;
3) w przypadku odkrycia nowego, nieoznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego w obszarze, należy podjąć działania, określone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków. W udokumentowanych granicach nowego stanowiska obowiązują odpowiednio ograniczenia, o których mowa w pkt 1;
4) na przeprowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WKZ.

§ 14. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
3) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
b) przyjęte rozwiązania za zakresu: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków;
4) ograniczenia wynikające z wymogów ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w §10.

§ 15. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się ochronę terenów i obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Nie ustala się wymogów w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ 16. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
2) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej, wydzielanie działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wynikające z regulacji stanów prawnych nieruchomości winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
3) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej;
4) wymogów w zakresie scalania nieruchomości nie wprowadza się.

§ 17. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się teren drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: 1 KDZ, stanowiącej odcinek drogi powiatowej Nr 2511E, dla obsługi terenów w obszarze:
a) w obrębie Kwiatkówek - bezpośredniej,
b) w obrębie Tum - poprzez drogi wewnętrzne położone poza obszarem;
2) powiązanie obszaru z układem komunikacji drogowej gminy i powiatu poprzez istniejącą publiczną drogę zbiorczą, oznaczoną symbolem 1KDZ;
3) parametry techniczne drogi, warunki jej dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
4) zaspokojenie potrzeb parkowania poprzez budowę miejsc postojowych i garaży w granicach działek i terenów w ilości i na warunkach określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, planowane do rozbudowy, zbiorowe systemy uzbrojenia: sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
2) w stosunku do istniejących sieci i urządzeń podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
3) istniejące sieci napowietrzne powinny zostać skablowane;
4) lokalizację nowych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych i możliwość zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych;
c) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe;
d) zabezpieczenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody;
6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz ich wywóz przez wyspecjalizowane firmy w przypadku gdy ilość zużytej wody w granicach terenu nie będzie przekraczać 5m3 miesięcznie, ustalonej na podstawie norm zużycia wody zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu;
7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia,
b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,
c) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych,
b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na teren własnej działki lub rowów melioracyjnych, pod warunkiem oczyszczenia wód z zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
c) należy dążyć do zahamowania spływów powierzchniowych i zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
b) sieci należy realizować jako podziemne;

c) dopuszcza się tymczasowe zachowanie istniejących sieci napowietrznych bez możliwości dokonywania ich modernizacji. Docelowo powinny one zostać skablowane,
d) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi,
e) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
f) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się strefę ochronną o szerokości 6,0 m od osi linii. W strefie obowiązuje:
- zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą lub place postojowe po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią,
- wszelkie prace budowlane prowadzone w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci,
g) w przypadku skablowania linii ograniczenia ustalone dla strefy ochronnej nie obowiązują;
11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
b) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowanych w gaz dla celów grzewczych i bytowych z zastosowaniem stałych, podziemnych zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazowej w przypadku jej zrealizowania;
12) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia:
a) dopuszcza się zachowanie z możliwością przebudowy,
b) ustala się strefę ochronną o szerokości po 15,0 m od osi gazociągu. W strefie ustala się:
- zakaz składowania materiałów łatwopalnych,
- pozostawienie terenu niezabudowanego w celu zapewnienia nienaruszalności infrastruktury oraz bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i nadziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty budowlane z nimi związane wymagają wcześniejszego uzgodnienia i nadzoru zarządzającego siecią;
13) w zakresie telekomunikacji ustala się:
a) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji z sieci kablowej lub radiowej,
b) nie dopuszcza się lokalizowania wież i masztów radiotelekomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz anten telefonii komórkowej itp. z uwagi na ochronę otoczenia, warunków ekspozycji, obiektów zabytkowych,
c) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w obszarze z zachowaniem warunków, o których mowa w lit. a i b,
d) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów;
14) ze względu na szerokość drogi publicznej (KDZ) oraz wymogi ochronne zabytkowej jesionowej alei i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
15) zachowanie ograniczeń w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej, normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:
1) dla terenów, oznaczonych symbolem 1UT i 2UT, dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
2) nie dopuszcza się użytkowania rolniczego gruntów w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1UK;
3) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenów.

§ 21. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:
1) realizację w podpiwniczeniach lub w przypadku ich braku w parterach nowej zabudowy usługowej pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, pozwalającej na bezkolizyjną i szybką adaptację dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia;
2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §19 pkt. 5;
3) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów i zbiorników wodnych;
4) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §18 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

§ 22. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
a) 30% - dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonych symbolami 1UT i 2UT;
b) 0% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem: 1UK i 2UK plan ustala jako przeznaczenie tereny usług kultury obejmujące działania związane z:
1) ochroną i konserwacją miejsc i budynków zabytkowych i historycznych oraz zabytkowych obiektów ruchomych;
2) działalnością historycznych miejsc i budynków;
3) działalnością muzeów;
4) działalnością archiwów;
5) prowadzeniem badań naukowych i prac rozwojowych w dziedzinie archeologii, etnografii i historii;
6) ochroną i promocją regionalnej tradycji i kultury.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu, oznaczonego symbolem 2UK, na:
1) przestrzeń wystawienniczą związaną z działalnością, o której mowa w ust. 1;
2) zieleń z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury;
3) obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji i inne niezbędne dla funkcjonowania i obsługi terenu;
4) zbiorniki retencyjne.

3. Ustala się zakaz:
1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem sezonowych ściśle związanych z działalnością, o której mowa w ust. 1;
2) budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1UK, ustala się:
1) realizację zabudowy i zagospodarowania terenu ściśle podporządkowane zasadzie rekonstrukcji układu historycznego;
2) lokalizację zabudowy, o której mowa w pkt. 1, powierzchnię jej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, powierzchnię biologicznie czynną, formę zabudowy w tym: wysokość, szerokość elewacji frontowej, kształt dachów, użyte technologie i materiały ściśle wynikające z badań konserwatorskich oraz badań archeologicznych;
3) dopuszcza się w ramach rekonstrukcji obwarowań grodziska odtworzenie fos z doprowadzeniem wód z Kanału Tumskiego;
4) dopuszcza się lokalizację elementów oświetleniowych, o wysokości nieprzekraczajcej 1,0 m dla wyeksponowania walorów obiektu zabytkowego oraz jego ochrony;
5) wyznacza się przebiegi dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu:
a) drogi biegnącej w pobliżu południowej granicy terenu - dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu w tym dla ochrony przeciwpożarowej oraz obsługi terenów rolnych z nim sąsiadujących. Warunki dostępności drogi do ustalenia przez strony, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
b) drogi biegnącej wokół grodziska po jego północnej stronie - dla umożliwienia ruchu zwiedzającym oraz ochronie przeciwpożarowej. Drogę urządzić z wykorzystaniem elementów ażurowych umożliwiających wegetację trawom;
6) wyznaczone przebiegi dróg, o których mowa w pkt 5 mają charakter orientacyjny, powinny zostać uściślone na etapie projektu budowlanego;
7) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego minimum dla zapewnia obsługi komunikacyjnej terenu;
8) zakaz grodzenia terenu;
9) zakaz realizacji obiektów budowlanych nie stanowiących rekonstrukcji z wyjątkiem związanych z przemieszczaniem się osób w tym niepełnosprawnych ruchowo.

5. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2UK, ustala się:
1) nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) powierzchnię zabudowy - nieprzekraczającą 20% powierzchni terenu;
3) powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu;
4) lokalizację jednego budynku bądź zintegrowanego zespołu budynków;
5) wysokość zabudowy – do 11,0 m;
6) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony wjazdu z drogi powiatowej Nr 2511E) – do 50,0 m;
7) materiały elewacyjne: tynk, drewno, kamień, szkło lub inne w ich naturalnych kolorach. Szczegółowy zakres stosowanych materiałów i kolorystykę należy uzgodnić z WKZ;

8) dachy:
a) spadziste o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich w tym zadarnionych,
b) kierunek głównej kalenicy południkowy lub równoleżnikowy z tolerancją ±15°,
c) w kolorze, dotyczy dachów spadzistych - w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
d) materiały pokryciowe, dotyczy dachów spadzistych – dachówka, gont, strzecha, darń;
9) wyznacza się strefę zieleni niskiej, w której wprowadza się ograniczenia, o których mowa w ust. 7;
10) wyznacza się strefę lokalizacji parkingów, w której należy teren przystosować dla potrzeb parkowania samochodów osobowych i autobusów. W strefie nie wyklucza się możliwości lokalizacji zabudowy i zagospodarowania części terenu na inne cele;
11) wyznacza się przebieg ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, do rozstrzygnięcia na etapie projektu budowlanego, dla powiązania terenu z terenem, oznaczonym symbolem 1UK. Wyznaczony przebieg ma charakter orientacyjny, powinien zostać uściślony na etapie projektu budowlanego;
12) ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości do 1,2 m. Ogrodzenie należy wykonać z wykorzystaniem elementów drewnianych. Forma ogrodzenia powinna nawiązywać do ogrodzeń tradycyjnych. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia.

6. Ograniczenia, o których mowa w ust. 5 pkt 4-8 nie dotyczą lokalizowanych w terenie, w ramach skansenu, zabytkowych obiektów lub ich rekonstrukcji.

7. W części terenu, oznaczonego symbolem 2UK, lokalizuje się strefę zieleni niskiej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:
1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego, bez wprowadzania zwartych nasadzeń zielenią wysoką;
2) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego minimum dla zapewnia obsługi komunikacyjnej terenu, urządzenia dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz ciągów pieszych i/lub pieszo-rowerowych;
3) zakaz lokalizacji zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów tymczasowych związanych z imprezami plenerowymi;
5) dopuszcza się lokalizację oświetlenia oraz obiektów małej architektury tj. ławek, koszy, pachołków, tablic i szyldów informacyjnych.

8. Plan ustala zasady podziału nieruchomości:
1) nie dopuszcza się dokonywania wtórnego podziału działek w granicach terenu;
2) działki w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1UK, docelowo powinny być połączone. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej dla obsługi terenu oraz terenów rolnych z nim sąsiadujących.

9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ:
1) terenu, oznaczonego symbolem 1UK – poprzez drogi dojazdowe położone poza obszarem;
2) terenu, oznaczonego symbolem 2UK – bezpośrednią.

10. W zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe ustala się:
1) zaspokojenie zapotrzebowania dla terenów 1UK i 2UK ustala się w terenie, oznaczonym symbolem 2UK, w granicach strefy lokalizacji parkingów, oznaczonej na rysunku planu;
2) w terenie 1UK dopuszcza się urządzenie wyłącznie miejsc postojowych dla zatrzymania pojazdów dowożących osoby niepełnosprawne;
3) ilość miejsc postojowych powinna wynikać z potrzeb funkcjonalnych obiektów, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
a) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych:
- 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów, z wyłączeniem obiektów w skansenie i grodzisku,
- 20 dla grodziska i skansenu,
- 1 na 2 zatrudnionych na zmianie;
b) stanowiska postojowe dla autobusów:
- 1 na 200 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów, z wyłączeniem obiektów w skansenie i grodzisku,
- 2 dla grodziska i skansenu.

11. W zakresie zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z wymogami §19;
2) dla terenu 2UK dopuszcza się lokalizację urządzeń służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz ciepła wnętrza ziemi dla zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną obiektów w granicach terenu.

12. Dla terenów obowiązują ograniczenia związane z:

1) ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w §10, w tym ochroną systemów melioracyjnych, o których mowa w §10 pkt 1 lit. g;
2) ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, o których mowa w §13;
3) dla terenu, oznaczonego symbolem 1UK, związane ze strefą ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia, o których mowa w §19 pkt 12, lit. b.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1UT i 2UT plan ustala jako przeznaczenie tereny usług turystyki

2. Tereny, oznaczone symbolami 1UT i 2UT, wyznacza się dla obsługi ruchu turystycznego związanego z istniejącym i planowanym do rozwoju produktem turystycznym na terenie miejscowości Tum i Kwiatkówek, w tym lokalizacją terenów usług kultury 1UK i 2UK.

3. Ogranicza się możliwość realizacji usług przeznaczenia podstawowego do usług z zakresu: hotelarstwa, gastronomii, nauki i edukacji.

4. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:
1) obiekty towarzyszące zabudowie usług turystyki: tereny zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów;
2) obiekty infrastruktury technicznej, komunikacji i inne niezbędne dla funkcjonowania i obsługi terenu;
3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych dla potrzeb właściciela obiektu usługowego w formie wydzielonych pomieszczeń przy czym powierzchnia użytkowa związana z funkcją mieszkaniową nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
4) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych dla potrzeb właściciela obiektu usługowego w formie odrębnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem ograniczenia powierzchni zawartych w pkt. 3;
5) dla terenu, oznaczonego symbolem 1UT, dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z wyłączeniem obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Ustala się zakaz:
1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) dla terenu, oznaczonego symbolem 2UT, budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

6. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
2) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 20% powierzchni działki w granicach terenu;
3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki w granicach terenu;
4) wysokość budynków:
a) dla terenu, oznaczonego symbolem 1UT:
- budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - do 11,0 m,
- budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń – do 8,0 m,
b) dla terenu, oznaczonego symbolem 2UT:
- budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego – do 9,0 m,
- budynku gospodarczego, wydzielonej części gospodarczej budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego oraz wiat i zadaszeń zintegrowanych z jego bryłą – do 5,5 m;
5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 5,0 m;
6) szerokość elewacji frontowej:
a) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - do 25,0 m,
b) budynków gospodarczych oraz wiat i zadaszeń - do 15,0 m;
7) materiały elewacyjne: tynk, drewno, kamień w ich naturalnych kolorach;
8) dachy:
a) spadziste, dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia od 30° do 45°,
b) kierunek głównej kalenicy południkowy lub równoleżnikowy z tolerancją ±10°,
c) kolor pokrycia - w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
d) materiały pokryciowe – dachówka, gont, strzecha;
9) przyjęte rozwiązania w zakresie:
a) formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów,
b) stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków;
10) w części terenu, oznaczonego symbolem 2UT, lokalizuje się strefę zieleni niskiej, w której wprowadza się ograniczenia, o których mowa w ust. 6;
11) ogrodzenie terenu ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych. Powierzchnia prześwi-

tów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia.

7. W strefie zieleni niskiej, oznaczonej na rysunku planu, w części terenu, oznaczonego symbolem 2UT, ustala się:

1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego, bez wprowadzania zwartych nasadzeń zielenią wysoką;
2) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego minimum dla zapewnia obsługi komunikacyjnej terenu;
3) zakaz lokalizacji zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację oświetlenia oraz obiektów małej architektury tj. ławek, koszy, pachołków, tablic i szyldów informacyjnych.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegającej drogi zbiorczej 1KDZ.

9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenu w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w łącznej ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe;
2) 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne nieprzeznaczone dla gości hotelowych;
3) 1 stanowisko postojowe na 40m2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług nie będących usługami gastronomicznymi i hotelowymi;
4) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
5) 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie.

10. Plan ustala zasady podziału nieruchomości:

1) dla terenu, oznaczonego symbolem 1UT:
a) wielkość nowych działek – nie mniejsza niż 5000 m2,
b) szerokość frontów nowych działek – nie mniejsza niż 50,0 m,
c) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej na całej szerokości frontowej działki,
d) kąt położenia granic nowych działek – prostopadły do pasa drogi lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
2) dla terenu, oznaczonego symbolem 2UT, nie dopuszcza się wydzielania nowych działek w granicach terenu.

11. W zakresie zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z wymogami §19;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz ciepła wnętrza ziemi dla zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną obiektów w granicach terenu.

12. Dla terenów obowiązują ograniczenia związane z:

1) ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w §10, w tym ochroną systemów melioracyjnych, o których mowa w §10 pkt 1 lit. g;
2) ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, o których mowa w §13;
3) dla terenu, oznaczonego symbolem 2UT, związane ze strefą ochronną od linii napowietrznej średniego napięcia, o których mowa w §19 pkt 10, lit. f.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1R, 2R i 3R plan ustala jako przeznaczenie tereny rolnicze.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolami 1 – 3R, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz budowy zbiorników retencyjnych.

4. W zakresie zasad podziału nieruchomości plan ustala zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek w granicach terenów, z wyjątkiem dopuszczonych dla terenów rolnych w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Dla terenów obowiązują ograniczenia związane z:

1) ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, o których mowa w §10, w tym ochroną systemów melioracyjnych, o których mowa w §10 pkt 1 lit. g;
2) dla terenów, oznaczonych symbolami 2R i 3R, ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym stanowisk archeologicznych, o których mowa w §13.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem: 1WS i 2WS plan ustala jako przeznaczenie tereny wód powierzchniowych.

2. Ustala się zakaz:

1) grodzenia terenu;
2) realizacji urządzeń niezwiązanych z gospodarką wodną;

3) zanieczyszczania, w szczególności wprowadzania nieoczyszczonych ścieków.

3. Wszelkie działania inwestycyjne nie mogą powodować pogorszenia warunków przepływu wód oraz muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi jako jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji szczegółowych.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1WS, ustala się:

1) lokalizację drogowego obiektu inżynierskiego w formie mostu lub przepustu dla przeprowadzenia dojścia i dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 1UK oraz terenów rolnych z nim sąsiadujących;
2) dopuszcza lokalizację kładki dla przeprowadzenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego. Miejsce lokalizacji do ustalenia na etapie projektu budowlanego;
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych służących ewentualnemu wykorzystaniu wód Kanału Tumskiego dla zasilenia w wodę rekonstruowanych fos na terenie, oznaczonym symbolem 1UK.

§ 27. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1 KDZ, plan ustala przeznaczenie drogę publiczną - drogę zbiorczą.

2. Ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry techniczne drogi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
4) lokalizację ścieżki rowerowej/pieszo-rowerowej w projektowanym poszerzeniu pasa drogowego – rozwiązania techniczne do ustalenia na etapie projektu budowlanego;
5) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
6) na lokalizację zjazdów na poszczególne tereny i działki należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego zarządu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

3. Dla terenu obowiązują ograniczenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym stanowisk archeologicznych oraz zabytkowej alei jesionowej, o których mowa w §13 ust. 4 i 5.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. W granicach obszaru tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Św. Małgorzaty przyjętego uchwałą Nr 79/XIII/2004 Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty z dnia 16 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 37, poz. 366).

§ 29. Do spraw wszczętych, a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się przepisy uchwały.

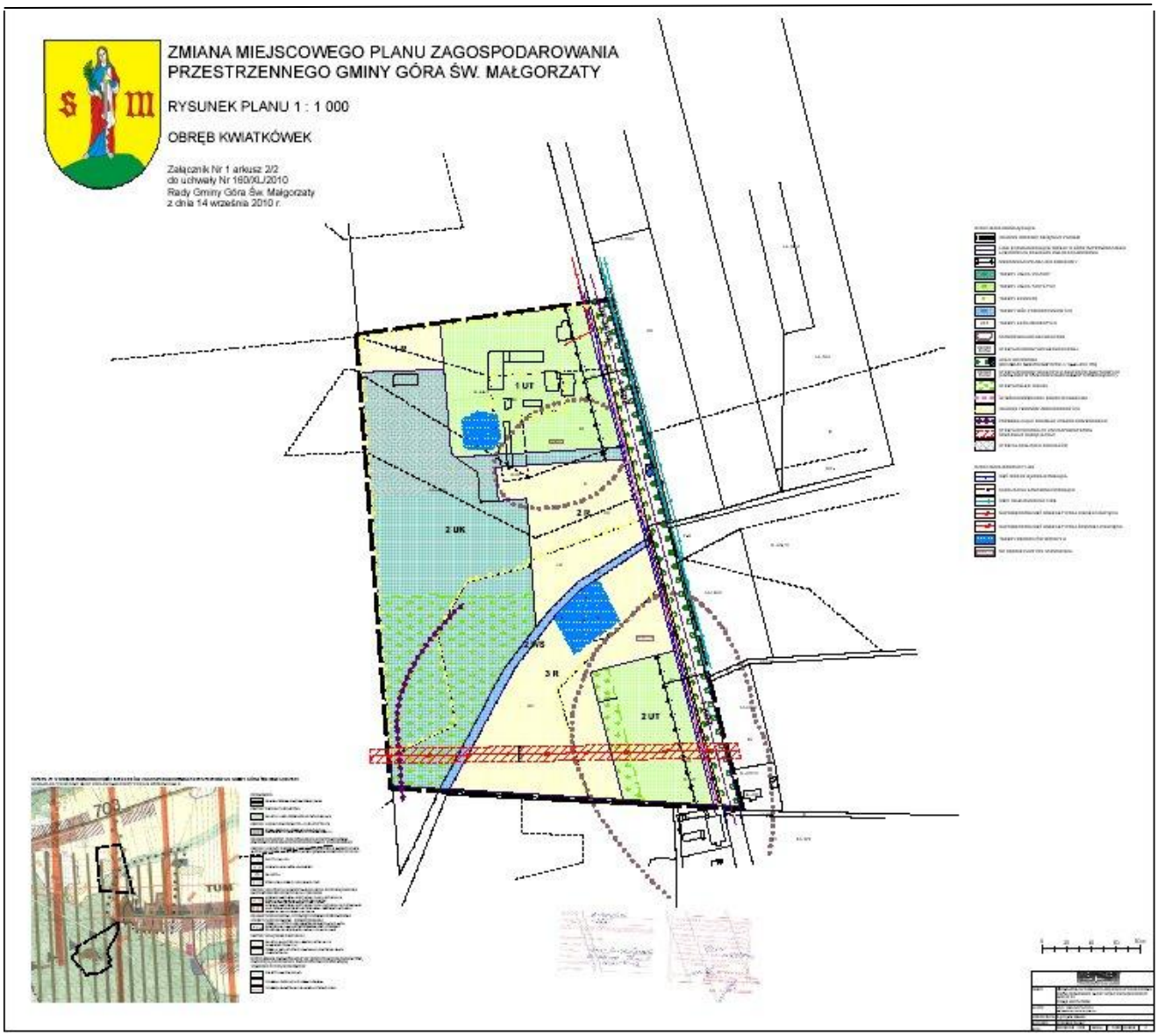
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Góra Św. Małgorzaty.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr Wojciech Kowalkiewicz

Załącznik nr 1
do uchwały nr 160/XI/2010
Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty
z dnia 14 września 2010 r.

Arkusz 1/2 do uchwały Nr 160/XL/2010 Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty z dnia 14 września 2010 r.



Załącznik nr 1
do uchwały nr 160/XI/2010
Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty
z dnia 14 września 2010 r.

Arkusz 2/2 do uchwały Rady Gminy Góra Św. Małgorzaty z dnia 14 września 2010 r.

