

UCHWAŁA NR VII/28/15
RADY GMINY I MIASTA W WARCIE

z dnia 17 marca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru części wsi Rossoszyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), uchwały Nr XI/47/2011 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru część wsi Rossoszyca, oraz uchwały Nr XLIX/251/14 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/47/2011 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszyca, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warty, Rada Gminy i Miasta w Warcie, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warty.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszyca w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 2 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz,

gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego; a także budowli;

- 8) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w danym terenie;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 11) usługach publicznych – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego (urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych), obiekty kultu religijnego oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) budynku mieszkalnym – rozumie się przez to budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) powierzchni użytkowej – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 16) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 17) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 18) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórki budynków nie stanowiących zabytków w przypadku innych zamierzeń inwestora;
- 19) rozbudowie budynków – rozumie się przez to wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, w tym również zmiana geometrii dachu;
- 20) reklamie – rozumie się przez to informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 21) reklamie wolnostojącej – rozumie się przez to samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 22) szyldzie – rozumie się przez to tablicę zawierającą w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowaną w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 23) ogrodzeniu pełnym – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 24) zabudowie o szczególnych wymaganiach architektonicznych – rozumie się przez to zabudowę, dla której obowiązuje opracowanie indywidualnych projektów budowlanych z uwzględnieniem detali architektonicznych

oraz kolorystyki, sporządzonych przez osoby uprawnione do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń oraz nałożenie na inwestora obowiązku zapewnienia nadzoru autorskiego nad jej realizacją.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, bowiem takie nie występują.

§ 6. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych 15kV (pas szerokości 15,0);
- 5) obiekty i obszary w rejestrze i w ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony wybranych elementów układu przestrzennego wsi Rossoszyca;
- 7) strefa ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant pozytywnych;
- 8) osie widokowe;
- 9) strefa ochrony archeologicznej;
- 10) istniejące stanowisko archeologiczne;
- 11) pomnik przyrody;
- 12) zieleń izolacyjna;
- 13) szpalery i rzędy drzew do zachowania;
- 14) bezpośrednia strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50,0 m;
- 15) pośrednia strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150,0 m;
- 16) tereny zmeliorowane drenażem;
- 17) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linie wymiarowe;
- 2) rowy otwarte;
- 3) stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 4) orientacyjna granica obniżenia dolinnego rzeki Jadwichny;
- 5) godne naśladowania przykłady brył i elewacji budynków mieszkalnych;
- 6) orientacyjna lokalizacja kaplicy cmentarnej (obiekt w gminnej ewidencji zabytków);
- 7) kapliczka przydrożna;
- 8) proponowane linie podziału na działki budowlane.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 9MN, 17MN i 18MN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN i 16MN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - adaptacja oraz ograniczona rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich, przy czym ograniczenie dotyczy wyłącznie zakazu rozbudowy obiektów budowlanych związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **8MN, 13MN, 19MN, 20MN i 21MN**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU i 3MNU**, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z ww funkcji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja oraz ograniczona rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich, przy czym ograniczenie dotyczy wyłącznie zakazu rozbudowy obiektów budowlanych związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM i 2RM**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 6) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uo**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne w zakresie usług oświaty,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – inne nieuciążliwe usługi niepubliczne,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2Uk**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne w zakresie kultu religijnego: kościoł i kaplica,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – plebania z wydzielonym budynkiem chłodni dla potrzeb pochówków;
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3Uk**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: obiekt małej architektury w zakresie kultu religijnego (kapliczka przydrożna - krzyż),
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącego obiektu;
- 9) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4Ui**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne (Ochotnicza Straż Pożarna),
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – inne nieuciążliwe usługi niepubliczne,

- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącego budynku zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 10) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 11) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6U**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowa magazynowo – składowa,
 - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 12) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7U**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie służące realizacji nowego budynku w strefie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant pozytywnych, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 13) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu komunikacyjnego typu stacja paliw, usługi handlu i gastronomii, parking,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi hotelowe,
 - c) przeznaczenie służące realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 14) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9U**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącego budynku zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 15) teren zabudowy produkcyjno – usługowej składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,

- b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i jego rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego obiektu młyna do funkcji wyłącznie usługowej;
- 16) teren zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **2PU**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,
- b) przeznaczenie służące realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 17) teren zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **3PU**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno – usługowa, składów i magazynów,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz na realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 18) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: cmentarz grzebalny,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów małej architektury i urządzeń związanych z funkcją cmentarza,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja i ochrona istniejącej kaplicy cmentarnej, stanowiącej zabytek gminny oraz realizacja nowych urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza, tj.: wolnostojących pomników, krzyży oraz obiektów małej architektury, nie będących elementami grobów, zieleni urządzonej i izolacyjnej, ciągów pieszych, placów oraz punktów czerpania wody;
- 19) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
- a) przeznaczenie podstawowe – lasy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;
- 20) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 6R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 21) teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5R**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren upraw rolnych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja oraz rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 22) teren rolny z przewagą użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R-Rz**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja oraz rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 23) tereny rolne z przewagą użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2R-Rz**, dla którego ustala się podstawowe i wyłączne przeznaczenie: tereny upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych;
- 24) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Jadwiczna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- lokalizacja budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - lokalizacja przepustów i przejazdów,
- c) zachowanie naturalnego koryta rzeki Jadwicznej i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi;
- 25) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2WS**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – staw na rzece Jadwicznej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- lokalizacja budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową,
 - lokalizacja przepustów i przejazdów;
- 26) teren zieleni nieurządzonej do naturalnej sukcesji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**, dla którego ustala się wyłączne przeznaczenie – pozostawienie w stanie naturalnym dotychczasowej roślinności z zakazem jakiegokolwiek zabudowy;
- 27) teren gospodarki wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WZ**, dla którego ustala się: przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejącego oraz realizacji nowego obiektu i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 28) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE, 6EE, 7EE i 8EE**, dla których ustala się: przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących oraz realizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 29) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego określa się:
- a) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw płynnych i gazowych,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie handlu i małej gastronomii,
- c) przeznaczenie służące realizacji budynku o funkcji zgodnej z wydanym pozwoleniem na budowę z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) zakaz dalszej rozbudowy, dopuszczalna jest tylko przebudowa;
- 30) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KS**, dla którego określa się:
- a) przeznaczenie podstawowe: parking,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja ruchomych pojemników na odpady z cementarza,
- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji miejsc postojowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 31) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD**, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, w ramach którego ustala się zachowanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących dróg publicznych wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 32) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne (niepubliczne) stanowiące obsługę terenów upraw rolnych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 33) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDx**, dla którego ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 8. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 9MN, 17MN i 18MN, tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 7U i 8U oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem 2PU;
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania i uzupełnienia funkcji – tereny w znacznym stopniu zainwestowane obejmujące: – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 19MN, 20MN i 21MN, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU i 3MNU, teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 6U, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PU i 3PU oraz teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS i 2KS.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 2) dopuszcza się realizację przepustów i przejazdów nad rowami;
- 3) dla budynków nowych i istniejących usytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek:
 - a) stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских,
 - b) utrzymania kolorystyki ścian budynków z przewagą barw jasnych i pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich;
- 4) zakaz wyodrębniania innym kolorem części elewacji budynku, w której mieści się funkcja usługowa;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) w kształtowaniu zabudowy, w szczególności na terenach z przewagą istniejącej zabudowy, zaleca się stosowanie zasady nawiązania do pozytywnych przykładów architektury budynków mieszkalnych oznaczonych informacyjnie na rysunku planu.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie umieszczania reklam ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) na ogrodzeniach kościoła i cmentarza,
 - b) na drzewach i w zasięgu ich koron,

- c) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - d) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 3) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach:
- a) obowiązek umieszczania w przestrzeni parteru,
 - b) maksymalna powierzchnia reklamowa 2,0 m²,
 - c) obowiązek dostosowania kompozycji, kolorystyki oraz grafiki reklam do kompozycji architektonicznej i charakteru elewacji budynku,
 - d) reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ścian;
- 4) zakaz umieszczania reklam o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odbłaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam na ogrodzeniach od strony dróg publicznych o maksymalnej powierzchni 2,0 m²;
- 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS, 8U, 1PU, 2PU i 3PU lokalizowanie reklam wolnostojących o maksymalnej powierzchni reklamowej 4,0 m² i o maksymalnej wysokości 8,0 m.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek realizacji ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach usytuowania bram wjazdowych;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m od poziomu terenu;
- 3) maksymalna wysokość podmurówki – 30 % wysokości ogrodzenia, przy czym zakazuje się realizację podmurówek w strefach zadrzewień i w bezpośrednim sąsiedztwie drzew; w takich przypadkach dopuszcza się wyłącznie punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy;
- 5) zakaz ogrodzeń pełnych;
- 6) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu.

§ 13. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się zasady wydzielania miejsc postojowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) obowiązek bilansowania miejsc postojowych w ramach własnej nieruchomości;
- 2) w przypadku braku możliwości zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ramach własnej nieruchomości, dopuszcza się ich bilansowanie w ramach całego terenu oznaczonego symbolem oraz w terenach dróg publicznych i parkingach ogólnodostępnych;
- 3) w ramach ustalonej liczby miejsc postojowych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody – *Dąb szypułkowy* o obwodzie 562 cm rosnący na gruntach prywatnych (dz. ewid. nr 472), objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody.

§ 15. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na:
 - a) terenie zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem 8U,

- b) terenach produkcyjno – usługowych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2PU i 3PU,
- c) terenie obsługi komunikacji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązek zachowania z dopuszczeniem naturalnej sukcesji istniejących cennych siedlisk roślinnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZN z jednoczesnym zakazem realizacji żadnych inwestycji;
- 4) obowiązek zachowania i ochrony wszystkich rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych;
- 5) obowiązek zapewnienia pasa gruntu o szerokości minimum 1,5 m wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od terenów wód powierzchniowych oraz rowów otwartych;
- 6) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek przestrzegania standardów emisji do granic terenu, do którego inwestor nabył tytuł prawny, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjno-usługowej w stosunku do funkcji terenów przyległych nie może wykraczać poza nieruchomość, do której inwestor nabył tytuł prawny;
- 9) zakaz tworzenia stałych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
- 10) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady stałe zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 11) zakaz lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenu zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 12) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN i 21MN oraz 2Uk w części obejmującej plebanie, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 5R i 1R-Rz, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U, 1MNU, 2MNU i 3MNU, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uo, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
- f) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1 Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe (wymienione w tabeli poniżej) wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Lp	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
1.	ul. Kościelna	Kościół par. p.w. św. Wawrzyńca	51/A	x	x
2.	ul. Kościelna	Otoczenie kościoła w granicach ogrodzenia przykościelnego		x	x
3.	ul. Cmentarna	Cmentarz z zadrzewieniem		x	x
4.	ul. Cmentarna	Kaplica cmentarna		x	x

2. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może się odbywać wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, a wszelkie działania przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. Obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków plan przewiduje do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur oraz kompozycji w następujący sposób:

- 1) istniejący cmentarz przewidziany jest do trwałej adaptacji z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur: adaptacja powinna się odbywać na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych dotyczących kaplicy cmentarnej i ogrodzenia;
- 2) wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie cmentarza, których charakter może mieć wpływ na ekspozycyjne walory zabytków – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania obiektu ani naruszać jego wartości, w tym kompozycyjnych;
- 3) cmentarz w układzie, a także w sposobie kompozycji, powinien stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami historycznymi (ogrodzenie, kaplica, oś widokowa).

§ 17.1 W granicach obszaru objętego planem wyznacza się obiekty i obszary w rejestrze i ewidencji obejmujące elementy wyszczególnione w § 16 ust.1. Na tych obszarach, oprócz ustaleń określonych w § 16, obowiązuje także:

- 1) zakaz sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam;
- 2) należy dostosować do charakteru i funkcji miejsca lokalizację i formę obiektów małej architektury, kształtowanie zieleni urządzonej, rozmieszczenie i rodzaj oświetlenia oraz kolorystykę ogrodzenia.

2. Dla zachowania i ochrony niektórych elementów układu przestrzennego wsi Rossoszyca wyznacza się strefę ochrony wybranych elementów układu przestrzennego wsi, w szczególności przebieg i parametry ulic: Kościelnej, Stawowej, Strażackiej, Cmentarnej i odcinka ulicy Warckiej, a także charakterystyczny dla wsi Rossoszyca staw na rzece Jadwicznie wraz z fragmentem doliny rzeki. Zasięg strefy jest oznaczony na rysunku planu.

- 1) ochrona, o której mowa w ust. 2 obejmuje zachowanie i ukształtowanie:
 - a) podstawowych cech rozplanowania ciągów ulicznych,
 - b) szpalerów drzew wzdłuż ulic,
 - c) linie zabudowy,
 - d) godne naśladowania wybrane przykłady brył, skali i elewacji frontowych domów mieszkalnych (ulica Kościelna – domy wg rysunku planu),
 - e) stawu na rzece Jadwicznie oraz terenów rolnych z przewagą użytków zielonych w obniżeniu dolinnym rzeki Jadwiczny;
- 2) w strefie, o której mowa w punkcie 1, ustala się:
 - a) utrzymanie dotychczasowej skali gabarytów zabudowy mieszkaniowej, a w budowie nowych i rozbudowie – zachowanie maksymalnie 300 m² powierzchni zabudowy jednego budynku,
 - b) utrzymanie dotychczasowych podziałów nieruchomości,
 - c) utrzymanie otwartego charakteru wzdłuż doliny rzeki Jadwiczny i stawu.

3. Wyznacza się strefę ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant pozytywnych obejmującej otwarcia widokowe na pozytywne elementy o cechach zabytkowych i dominanty architektoniczne (wieżę kościoła parafialnego) oraz osie widokowe w ulicach Kościelnej i Cmentarnej. W granicach strefy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które będą zakłócać otwarcia widokowe na zabytkowe obiekty i obszary oraz takich, które będą tworzyć konkurencyjne dominanty wysokościowe;
- 2) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wysokiej, które przesłaniałyby widok na wieżę kościelną jako pozytywną dominantę architektoniczną;
- 3) nakaz cięć pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu celem odsłonięcia widoku wieży kościelnej.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony archeologicznej dla ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczanego na rysunku planu „Rossoszycza 4” (Nr 31 na arkuszu AZP 67- 44):

- 1) punkt osadniczy kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona;
- 2) punkt osadniczy kultury polskiej, średniowiecze;
- 3) punkt osadniczy kultury polskiej, XVII-XVIII w.

5. W strefie ochrony archeologicznej nakazuje się – w przypadku inwestycji związanych z realizacją robót ziemnych – prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 1KDx, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 9MN, 17MN i 18MN, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy, z zaleceniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°– 40°;
- 3) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o minimalnej szerokości frontu – 14,0 m;
- 4) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;

- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych, gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek maksymalnie na 30 % ich długości;
- 6) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $5^{\circ} - 35^{\circ}$ dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 12) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 9MN:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
 - dopuszcza się 10 % tolerancję dla ww. parametrów,
 - kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego – 90° ,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17MN i 18MN:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - dopuszcza się 10 % tolerancję in plus dla ww. parametrów,
 - kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego w przedziale $75^{\circ} - 105^{\circ}$,
- 13) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 14) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 15) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1MN – z istniejącej ulicy Krótkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) 2MN – z istniejącej ulicy Sadowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy Krótkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - c) 3MN – z istniejącej ulicy Sadowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z istniejącej ulicy Krótkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - d) 9MN – z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - e) 17MN – z istniejącej ulicy Dębowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL, z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD, z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD oraz z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,
 - f) 18MN – z istniejącej ulicy Dębowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL, z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD, z istniejącej przeznaczonej do poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD oraz z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD;
- 16) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 48 ust.1 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 9MN, 17MN i 18MN, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;

17) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17MN i 18MN obowiązuje zasada zachowania istniejącego zadrzewienia przynajmniej na 30 % powierzchni każdej działki.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN i 16MN**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy, z zaleceniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 45° ,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40° ,
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40° ,
 - d) dla silosów rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 5) zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich;
- 6) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o minimalnej szerokości frontu – 10,0 m;
- 7) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków: usługowych gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek maksymalnie na 50 % ich długości;
- 9) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35° dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 11) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – 0,40,
 - b) dla działek o powierzchni 1000 m² – 2000 m² – 0,35,
 - c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m² – 0,25;
- 13) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych budynków w przypadku przekroczenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy; dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków zgodnie z zasadami określonymi dla nowej zabudowy;

- 14) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 – 0,1,
 - b) dla działek o powierzchni 1000 m^2 – 2000 m^2 – 0,05,
 - c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m^2 – 0,01;
- 15) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 – 1,
 - b) dla działek o powierzchni 1000 m^2 – 2000 m^2 – 0,8,
 - c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m^2 – 0,6;
- 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 – 20%,
 - b) dla działek o powierzchni 1000 m^2 – 2000 m^2 – 40%,
 - c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m^2 – 50%;
- 17) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – $800,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
 - c) dopuszcza się 10 % tolerancję dla ww. parametrów,
 - d) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105° ;
- 18) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,
 - c) nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
- 19) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 20) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5:
- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MN od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MN od strony rowów otwartych;
- 21) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) 4MN – z istniejącej ulicy Kościelnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - b) 5MN – z istniejącej ulicy Kościelnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) 6MN – z istniejącej ulicy Kościelnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - d) 7MN – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Strażackiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL, z istniejącej ulicy Cmentarnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - e) 10MN – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz z istniejącej ulicy Źródlanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - f) 11MN – z istniejącej ulicy Źródlanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - g) 12MN – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG i gminnej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD,
 - h) 14MN – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz z istniejącej ulicy Ogrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL,

- i) 15MN – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Południowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL oraz z istniejącej ulicy Dębowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL,
 - j) 16MN – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Dębowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL, z istniejącej ulicy Spacerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL, z istniejącej ulicy Świerkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD, oraz z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD;
- 22) obowiązują ograniczenia dla zabudowy określone w § 48 ust. 3, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 15MN i 16MN, w granicach strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej od cmentarza;
- 23) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust. 1 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10MN, 11MN i 16MN, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;
- 24) obowiązują ustalenia określone w § 55 pkt 9 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN, w obszarze zmeliorowanym.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN, 13MN, 19MN, 20MN i 21MN**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy, z zaleceniem naczółków o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $15^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $10^{\circ} - 40^{\circ}$;
- 5) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o minimalnej szerokości frontu – 10,0 m;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;
- 7) dopuszcza się usytuowanie budynków: usługowych gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek maksymalnie na 50 % ich długości;
- 8) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $5^{\circ} - 35^{\circ}$ dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 10) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 – 0,40,
 - b) dla działek o powierzchni $1000 \text{ m}^2 - 2000 \text{ m}^2$ – 0,35,

- c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m² – 0,25;
- 12) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych budynków w przypadku przekroczenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy; dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków zgodnie z zasadami określonymi dla nowej zabudowy;
- 13) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – 0,1,
- b) dla działek o powierzchni 1000 m² – 2000 m² – 0,05,
- c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m² – 0,01;
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – 1,
- b) dla działek o powierzchni 1000 m² – 2000 m² – 0,8,
- c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m² – 0,6;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² – 20%,
- b) dla działek o powierzchni 1000 m² – 2000 m² – 40%,
- c) dla działek o powierzchni większej niż 2000 m² – 50%;
- 16) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
- c) dopuszcza się 20 % tolerancję dla ww. parametrów,
- d) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105°;
- 17) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 18) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 19) realizacja ogrodzeń na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5;
- 20) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) 8MN – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z istniejącej ulicy Stawowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
- b) 13MN – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,
- c) 19MN – z istniejącej ulicy Spacerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL,
- d) 20MN – z istniejącej ulicy Spacerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL, z istniejącej ulicy Świerkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD oraz z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
- e) 21MN – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z istniejącej ulicy Spacerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL;
- 21) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust. 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MN, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU i 3MNU**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $15^{\circ} - 35^{\circ}$,
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $10^{\circ} - 40^{\circ}$,
 - d) dla silosów rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m, w tym dla terenu o symbolu 3 MNU w części położonej w zasięgu strefy ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant pozytywnych – 9,0 m;
- 5) zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z hodowlą zwierząt gospodarskich;
- 6) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach o minimalnej szerokości frontu – 10,0 m;
- 7) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16,0 m;
- 8) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek maksymalnie na 50 % długości jednej z granic;
- 9) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $5^{\circ} - 35^{\circ}$ dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 11) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 13) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych budynków w przypadku przekroczenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy; dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków zgodnie z zasadami określonymi dla nowej zabudowy;
- 14) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 15) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,9;
- 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 17) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 22,0 m,
 - c) dopuszcza się 20 % tolerancję ww. parametrów,

- d) kąt nachylenia linii podziałów w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- e) działki bez zapewnionych dojazdów nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, mogą być przeznaczone wyłącznie na powiększenie sąsiednich nieruchomości;
- 18) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
- 19) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 20) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) 1MNU – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z istniejącej ulicy Parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDX,
 - b) 2MNU – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z istniejącej ulicy Cmentarnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - c) 3MNU – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG, z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Ogrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL oraz z istniejącej ulicy Południowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL;
- 21) obowiązują ograniczenia dla zabudowy określone w § 48 ust. 3, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU i 2MNU, w granicach strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej od cmentarza.
- § 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM i 2RM**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
 - 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy, z zaleceniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°– 45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych oraz garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°,
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°,
 - d) dla silosów rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m; a w części położonej w strefie ekspozycji obiektów zabytkowych i dominant pozytywnych – 9 m;
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;

- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
 - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - 10) podział terenu dopuszczalny wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
 - 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
 - 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - 13) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1RM – z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Poddębickiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG oraz z istniejącej ulicy Sadowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 2RM – z istniejącej ulicy Szadkowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - 14) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV.
- § 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
 - 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 15,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
 - dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
 - 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
 - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,15;
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,05;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

- 10) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 13) realizacja ogrodzeń od strony rowów otwartych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Sieradzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG;
- 15) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Uk**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynku kościoła lub innych obiektów związanych z kościołem (wieża, dzwonnica):
 - wysokość: maksymalnie 25,0 m,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 15° – 45°,
 - b) dla budynków towarzyszących zabudowie kościoła (kaplica i plebania):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz chłodni związanych z pochówkami::
 - wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35°;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105°;
- 10) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 2 miejsc postojowych na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektu; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, przy czym mogą one być uwzględnione w korytarzach sąsiadujących dróg publicznych;
- 11) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

- 12) realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2WS, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Kościelnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Uk**, ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja i ochrona istniejącej kapliczki przydrożnej z zakazem zmiany dotychczasowej lokalizacji i parametrów;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) zakaz wtórnego podziału działki;
- 4) obsługa komunikacyjna: z ul. Strażackiej oznaczonej symbolem 4KDL.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Ui**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowych budynków usługowych po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 10,0 m z dopuszczeniem urządzeń do ćwiczeń do wysokości 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - c) dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 11) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) dopuszcza się 10 % tolerancję ww. parametrów,
 - d) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 12) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy;
- 13) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 14) realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz z istniejącej ulicy Strażackiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL;
- 16) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 6 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: jednospadowy, usytuowany przy granicy działki;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) teren stanowi jedną działkę i podziały nie są dopuszczalne;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35° ;

- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych przy bocznych granicach działek maksymalnie na 50 % ich długości;
- 6) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35° dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 8) realizacja funkcji mieszkaniowej powyżej 1 kondygnacji budynku usługowego;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 13) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90° ;
- 14) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal,
 - b) dla funkcji usługowej – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 15) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 16) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Cmentarnej oznaczonej symbolem 5KDL, z istniejącej ulicy oznaczonej symbolem 3KDD oraz z istniejącej ulicy Parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDx;
- 17) część terenu położona w strefie ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej od cmentarza, gdzie obowiązują zasady przyjęte w § 48 ust. 3.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) z uwagi na położenie w strefie ekspozycji - obiekt usługowy, w tym w szczególności jego elewacje frontowe od ulic: Warckiej i Szadkowskiej wraz z narożnikiem, stanowi zabudowę o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
- 3) realizacja nowych budynków usługowych po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 40° ,
 - d) obowiązek rozczłonkowania bryły budynku przynajmniej na 2 części,
 - e) główne wejście od ulicy Warckiej,
 - f) proporcje budynku w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej 1,5:1,0,
 - g) proporcje otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do obydwu ścian elewacji frontowych – 40:60 %;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) nakaz łączenia funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 10) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego ulicy Warckiej w przedziale 75° – 105°;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych – 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12; a ogrodzeń od strony terenów o symbolach 1WS i 2WS – z uwzględnieniem ustaleń § 15 pkt 5;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) realizacja nowych budynków usługowych po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - c) dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°,
 - d) kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna;
- 3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 9) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego ulicy Szadkowskiej – 90°;
- 10) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 11) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 12) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego ulicy Sieradzkiej – 90°;
- 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ilości 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;;
- 12) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU i 3PU**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków produkcyjnych i usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 15,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
- dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°,
- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,

b) dla budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych:

- wysokość: maksymalnie 8,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
- dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°;

- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji: produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków produkcyjnych i usługowych;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 11) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° – 105°;
- 12) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 13) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną wysoką pasa terenu przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 15) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1PU – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG,
 - b) 3PU – z istniejącej ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG, z istniejącej ulicy Ralewskiej położonej poza granicami planu oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD;
- 16) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków produkcyjnych i usługowych:
 - wysokość: maksymalnie 12,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3,
 - dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°,

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków magazynowych, składowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 8,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°–35°;
 - 3) dopuszcza się łączenie funkcji: produkcyjnej, usługowej, magazynowej, składowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków produkcyjnych i usługowych;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - 8) zasady podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu parametrów:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego – 90°;
 - 9) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 3 miejsca pracy; w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
 - 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) działki o nr ewid. 687/2 – z ulicy Sieradzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG,
 - b) działki o nr ewid. 687/3 – z istniejącej ulicy Leśnej położonej poza granicami planu;
 - 12) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną wysoką pasa terenu przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 13) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV;
 - 14) obowiązują ustalenia określone w § 55 pkt 9 dla terenu w obszarze zmeliorowanym.
- § 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) adaptacja i ochrona istniejącej zabudowy – kaplicy cmentarnej stanowiącej zabytek gminny bez możliwości zmiany formy i gabarytów;
 - 2) wysokość wolnostojących pomników i krzyży, nie będących elementami grobów – maksymalnie 7,0 m;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni cmentarza – 20%;
 - 5) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
 - 6) zakaz podziału wtórnego terenu;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - b) z istniejącej ulicy Cmentarnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - c) z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego (ulicy Parkowej) oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 6R**, ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 2) podziały terenów dopuszczalne wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1R – z istniejącej ulicy Poddębickiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG, z istniejącej ulicy Krótkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z istniejącej ulicy Polnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW,
 - b) 2R – z istniejącej drogi położonej poza granicami planu (przedłużenie ulicy Kościelnej),
 - c) 3R – z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDx (ulica Parkowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDx,
 - d) 4R – z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - e) 6R – z istniejącej drogi do pól oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji przydrożnej kapliczki w rejonie skrzyżowania ulic Poddębickiej i Szadkowskiej po jej przeniesieniu z trójkąta widoczności drogi głównej.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa istniejących budynków dopuszczalna przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu, po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°– 45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 6,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°,
 - d) dla silosów rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 3) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) dopuszcza się wydzielenie zabudowanego siedliska rolniczego wg zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki siedliskowej – 1500 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75°–105°,
 - d) podział pozostałego terenu rolnego bez zabudowy dopuszczalny wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
- 9) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R-Rz**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) rozbudowa zabudowy dopuszczalna przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu, po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°;
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°,
 - d) dla silosów rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; jednak obowiązują w takich przypadkach parametry dla budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) dopuszcza się wydzielenie zabudowanego siedliska rolniczego wg zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia linii podziału w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75°– 105°,

- d) podział pozostałego terenu rolnego bez zabudowy dopuszczalny wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
- 10) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
- a) dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie ustala się liczby miejsc postojowych dla maszyn rolniczych;
- 11) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 12) realizacja ogrodzeń od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt 5;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R-Rz**, ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) z istniejącej ulicy Źródlanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - c) bezpośrednio z ulicy Kościelnej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - d) pośrednio przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 6MN stanowiące części tych samych nieruchomości,
 - e) przez tereny rolne z istniejącej ulicy Kościelnej – odcinka położonego poza granicą planu,
 - f) fragment terenu oznaczonego symbolem 2R-Rz nad rzeką Jadwichną sąsiadujący z cmentarzem – jest obsługiwany przez istniejącą drogę oznaczoną symbolem 2KDD;
 - g) fragment terenu oznaczonego symbolem 2R-Rz jest obsługiwany z ul. Szadkowskiej o symbolu 1KDG poprzez tereny oznaczone symbolami 2RM i 9MN (są to te same działki ewidencyjne);
- 3) podział terenu dopuszczalny na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów rolnych.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL**, ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) adaptacja istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od drzew wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) podziały nieruchomości dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS**, ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1WS – z istniejących ulic przez sąsiadujące z rzeką tereny upraw rolnych z przewagą użytków zielonych oznaczone symbolami 2R-Rz, z zachowaniem odległości od rzeki określonych w przepisach odrębnych; nie ma zachowanej obsługi komunikacyjnej odcinek rzeki przegnący przez tereny leśne;
 - b) 2WS – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, z istniejącej ulicy Kościelnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz z istniejącej ulicy Stawowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ważnym pozwoleniem na budowę:

- 1) lokalizacja budynku zgodnie z pozwoleniem na budowę, zaś innych urządzeń budowlanych – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) przebudowa budynku usługowego po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) dach: płaski,
- 3) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych; pomieszczenia o takim przeznaczeniu mogą być zrealizowane wyłącznie w budynku usługowym;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych: 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 10) zakaz wtórnego podziału terenu;
- 11) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS**, ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz grodzenia terenu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 30 %;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych 20, w tym min. 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 4) zakaz wtórnego podziału terenu.
- 5) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowych budynków po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 25°;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 9) obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsce postojowego;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 11) zakaz wtórnego podziału terenu;

- 12) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy Ogrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL;
- 13) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w § 48 ust.1, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1EE, 2EE, 3EE, 4EE, 5EE, 6EE, 7EE i 8EE**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja nasłupowych stacji transformatorowych z możliwością rozbudowy i przebudowy na stacje wewnętrzne po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,
 - b) dach: płaski lub w formie stożka albo kopuły;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 6) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1EE – z istniejącej ulicy Sadowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 2EE – z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - c) 3EE – z istniejącej ulicy Szadkowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - d) 4EE – z istniejącej ulicy Ogrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL,
 - e) 5EE – z istniejącej ulicy Strażackiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL,
 - f) 6EE – z istniejącej ulicy Warckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - g) 7EE – z istniejącej ulicy Spacerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL oraz z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
 - h) 8EE – z istniejącej ulicy Spacerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz z uwzględnieniem warunku określonego w § 47 ust. 1.

§ 47. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych tzn. bezpośredniego dostępu do tej drogi lub dostęp do niej poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6,0 m oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania poprzez powiększanie działek sąsiednich oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Możliwość wydzielenia działek pod realizację takich obiektów i urządzeń budowlanych jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastrukturalne, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 48. 1. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu i zabudowie, którą wskazano na rysunku planu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, dla której ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zmiana lokalizacji, przebudowa, rozbudowa lub likwidacja linii elektroenergetycznej nie powoduje konieczności zmiany planu;
- 5) w przypadku przełożenia linii elektroenergetycznych przy zachowaniu linii napowietrznych - przebieg stref zmienia się analogicznie do tras przebiegu linii elektroenergetycznych.

2. W przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV, zakazy w ust. 1 pkt 2 i 3 nie obowiązują, obowiązują wówczas odległości dla linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej cmentarza w odległości 50,0 m od terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC i strefę ochrony sanitarnej pośredniej cmentarza w odległości 150,0 m od terenu cmentarza dla których ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem, ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 49. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewniają drogi wojewódzkie: Nr 479 i Nr 710, klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG i 2KDG (ulice: Szadkowska i Warcka, oznaczone tym samym symbolem 1KDG i ulice: Poddębicka oraz Sieradzka, oznaczone symbolem 2KDG);
- 2) w obrębie terenów zainwestowanych, plan ustala możliwość wprowadzenia mniejszych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających niż określają to przepisy odrębne ze względu na istniejący stan zainwestowania lub linię zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę.

§ 50. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD, ustala się:

- 1) dla dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDG – istniejąca droga (ulica Warcka), droga o niepełnych parametrach ze względu na istniejącą zabudowę, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15,0 m,
 - b) 1KDG – istniejąca droga (ulica Szadkowska), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25,0 m,
 - c) 2KDG – istniejąca droga (ulica Poddębicka), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25,0m. Zachowaniu podlega kapliczka przydrożna zlokalizowana w liniach rozgraniczających drogi w trójkącie widoczności skrzyżowania z ulicą Szadkowską. W przypadku modernizacji i przebudowy istniejącej ulicy Szadkowskiej dopuszcza się przesunięcie kapliczki na teren rolny.
 - d) 2KDG – istniejąca droga (ulica Sieradzka), droga o niepełnych parametrach ze względu na istniejącą zabudowę, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15,0 m;
- 2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDL – istniejąca droga (ulica Sadowa), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,

- b) 2KDL – istniejąca droga (ulica Kościelna), szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z lokalnymi zwężeniami wskutek uwarunkowań wynikających ze stanu zabudowy i zagospodarowania oraz z poszerzeniem na odcinku pomiędzy ulicami Stawową i Strażacką dla urządzenia miejsc parkingowych.
 - c) 3KDL – istniejąca droga (ulica Stawowa), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
 - d) 4KDL – istniejąca droga (ulica Strażacka), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15,0 m,
 - e) 5KDL – istniejąca droga (ulica Cmentarna), droga o niepełnych parametrach ze względu na istniejącą zabudowę, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - f) 6KDL – istniejąca droga (ulica Ogrodowa), droga o niepełnych parametrach, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 11,0 m (część drogi położona jest poza granicami planu),
 - g) 7KDL – istniejąca droga (ulica Południowa), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
 - h) 8KDL – istniejąca droga (ulica Dębowa), odcinek położony w całości w granicach planu – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, dalszy odcinek drogi – w granicach planu szerokość 8,0 m, zaś pozostała część drogi – położona poza planem,
 - i) 9KDL – istniejąca droga (ulica Spacerowa), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m;
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 1KDD – istniejąca droga (ulica Krótka), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - b) 2KDD – istniejąca droga gminna o niepełnych parametrach, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9,0 m,
 - c) 3KDD – istniejąca droga (odcinek ulicy Cmentarnej), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - d) 4KDD – istniejąca droga (ulica Źródłana), droga o niepełnych parametrach ze względu na istniejącą infrastrukturę techniczną, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m,
 - e) 5KDD – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - f) 6KDD – istniejąca droga (ulica Świerkowa), droga o niepełnych parametrach, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m,
 - g) 7KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - h) 8KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - i) 9KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m,
 - j) 10KDD – projektowana droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m.

§ 51. Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami, ustala się:

- 1) 1KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m;
- 2) 2KDW – istniejąca droga, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 4,0 m;
- 3) 3KDW – istniejąca droga (ulica Polna), szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m.

§ 52. Dla ciągu gminnego pieszo–jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx – istniejąca droga (ulica Parkowa), ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m.

§ 53. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 54. Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 55. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) na terenach projektowanej zabudowy, do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe – budowę indywidualnych ujęć wody,
- c) budowę indywidualnych ujęć wody dopuszcza się także na terenach, gdzie brak jest uzasadnienia technicznego i ekonomicznego dla budowy lub rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
- d) na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zachowanie istniejących studni przydomowych i ich wykorzystanie w celach gospodarczych,
- e) ustala się zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;

3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

a) odprowadzanie wód deszczowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usług publicznych powierzchniowo na teren własnej działki,
- z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, a także terenów parkingów i obsługi komunikacji do lokalnych sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów dróg publicznych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do studni chłonnych lub innych urządzeń indywidualnych po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych w granicach własnej działki dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z zaleceniem stosowania niskoemisyjnych nośników energii cieplnej;

6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:

- a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
- b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;

- 7) zaopatrzenie w gaz z butli propan – butan oraz z naziemnych zbiorników przydomowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) lokalizacja nowej stacji transformatorowej wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wewnętrznej lub 3,0 m x 2,0 m w przypadku stacji słupowej,
 - c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia ustala się jej zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
 - d) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) zakresie melioracji ustala się:
- a) realizacja wszelkich inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 56. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 57. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 7U, 8U i 21MN w części obejmującej działki pozostające w okresie uchwalenia planu bez zabudowy – 30%;
- 2) terenów oznaczonych symbolami: 2RM, 16MN – 20%;
- 3) dla części działki Nr 687/2 przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położonej na terenie o symbolu 14MN – 15 %;
- 4) terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU i 3MNU i 6U – 10%;
- 5) terenów komunikacji oznaczonych symbolami: 1KDL i 1KDD – 1 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

- 1) terenów stanowiących własność komunalną Gminy Warta, własność Skarbu Państwa i samorządu województwa (drogi gminne publiczne o symbolach 2KDL-9KDL i 2KDD-10KDD, gminne drogi wewnętrzne o symbolach 1KDW-3KDW, gminny ciąg pieszy 1KDX, drogi wojewódzkie o symbolach 1KDG i 2KDG oraz tereny oznaczone symbolami: 17MN, 18MN, 1ZN, 1WS i 2WS);
- 2) terenów oznaczonych symbolami: R, R-Rz i ZL, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;
- 3) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolami MN nie wymienionymi w ust.1, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;

- 4) terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej w planie symbolami: 1RM, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;
- 5) terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolami: 1Uo, 2Uk, 3Uk, 4Ui, 5U i 9U, dla których plan nie zmienia przeznaczenia;
- 6) terenów oznaczonych symbolami: 1ZC, 1WZ, 1KS, 2KS, 1PU, 2PU i 3PU i 1EE–8EE, dla których plan nie zmienia przeznaczenia.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warty.

§ 59. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Grzegorz Kopacki

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycy” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 12 października do 12 listopada 2014 r. z możliwością wnoszenia uwag do 26 listopada 2014 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga. Złożyła ją w dniu 26 listopada 2014 r. Pani Milena Włochacz z Sieradza, w której wnosi o zmianę przeznaczenia działki Nr 687/2 w Rossoszycy z funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniową jednorodzinną.

Burmistrz Gminy i Miasta Warty uwagę rozpatrzył w dniu 4 grudnia 2014 r. i postanowił uwzględnić ją w części w ten sposób, że fragment działki o powierzchni około 2000 m² bezpośrednio przylegający do terenu oznaczonego w planie symbolem 14MN postanowił przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w ten sposób umożliwić realizację potrzeb mieszkaniowych zainteresowanej. Pozostałą część działki Burmistrz postanowił pozostawić jako produkcyjno-usługową zgodnie z projektem planu wyłożonym do wglądu oraz z ustaleniami obowiązującego dla gminy i miasta Warty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wraz z uwagą i własnym rozstrzygnięciem Burmistrz Gminy i Miasta przedłożył Radzie Gminy i Miasta w Warcie do rozpatrzenia na sesji w dniu 21 stycznia 2015 r.

Rada Gminy i Miasta w głosowaniu zaakceptowała przedstawione jej rozstrzygnięcie organu sporządzającego plan.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycza” w ramach zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy przewiduje się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej o długości ok. 1200 mb;
- 2) wykup gruntów na budowę i poszerzenie dróg gminnych o powierzchni ok. 0,5 ha;
- 3) budowę gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej i odcinka drogi lokalnej o długości ok. 1200 mb oraz urządzenie parkingu przyulicznego w odcinku ulicy Kościelnej pomiędzy ulicami: Stawową i Strażacką na długości ok. 180 mb.

Realizacja powyższych inwestycji nastąpi ze środków budżetowych gminy, jednostkami wykonawczymi wyłoniionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNK-I.4131.250.2015



Łódź, dnia 23 kwietnia 2015 r.

Rada Gminy i Miasta w Warcie

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 86 i 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594, 645, 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072), w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku poz. 199)

stwierdzam nieważność

§ 26 pkt 3, § 35 pkt 6, § 42 pkt 10, § 43 pkt 4 uchwały Rady Gminy i Miasta w Warcie Nr VII/28/15 z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycza.

Uzasadnienie

W dniu 17 marca 2015 r. Rada Gminy i Miasta w Warcie podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 16 kwietnia 2015 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, to jest art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1587), zgodnie z którym w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W ocenie organu nadzoru Rada Gminy i Miasta w Warcie nie posiadała kompetencji ustawowych do wprowadzenia w § 26 pkt 3, § 35 pkt 6, § 42 pkt 10, § 43 pkt 4 przedmiotowej uchwały zapisów dotyczących zakazu wydzielania nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych ww. planie symbolami: 3Uk, 1ZC, 1KS, 2KS. Powyższe przepisy uchwały w zakresie słów: „zakaz wtórnego podziału działki” są niezgodne z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.). Należy odróżnić podział nieruchomości od podziału, który jest skutkiem uprzedniego scalania. Zasady podziału oraz scalania i podziału nieruchomości zostały uregulowane jako odrębne procedury w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W art. 92-100 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziano zasady podziału nieruchomości, natomiast w art. 101-108 ww. ustawa reguluje zasady i tryb scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu. Art. 102 ust. 1 niniejszej ustawy wyraźnie stanowi, że szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Podkreślenia wymaga, że w niniejszym planie zostały określone zasady podziału nieruchomości. Tymczasem zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych brak jest wystarczających podstaw prawnych do wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości ustaleniami planu miejscowego, a taki zapis wykracza poza materię planu określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn.akt IV SA/Wa 283/11 z dnia 19 maja 2011 r.). W związku z powyższym Rada Gminy i Miasta w Warcie nie posiadała upoważnienia ustawowego do ustalenia w planie zasad podziału nieruchomości wykonywanych w innym trybie niż scalanie i podział.

W odpowiedzi na ww. zawiadomienie Zastępcy Burmistrza Gminy i Miasta Warty w piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 r. wniósł o stwierdzenie nieważności § 26 pkt 3, § 35 pkt 6, § 42 pkt 10, § 43 pkt 4 przedmiotowej uchwały.

Z tych też względów, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI


Jolanta Chelmińska

Do wiadomości:
Burmistrz Gminy i Miasta Warty