UCHWAŁA NR XLV/223/21
RADY GMINY OSJAKÓW

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Osjaków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) w związku z uchwałą Nr XXXV/170/21 Rady Gminy Osjaków z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Osjaków stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osjaków, przyjętego uchwałą Nr X/52/19 Rady Gminy Osjaków z dnia 30 maja 2019 r., **Rada Gminy Osjaków uchwala, co następuje**:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Osjaków, zwany dalej „planem", składający się z:
1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
2) rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
4) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 3, zawierających:
   a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
   b) atrybuty zawierające informację o planie,
   c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stwierdza się, iż plan ich nie dotyczy.

§2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu zgodnie z uchwałą Nr XXXV/170/21 Rady Gminy Osjaków z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Osjaków.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
2) **linii rozgraniczającej -** należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, części nadziemnych instalacji przemysłowych, silosów;
4) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
5) **przepisach odrębnych -** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
8) **terenie -** należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
9) **uchwale -** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Osjaków;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;
11) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
5) strefy zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust.1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

3. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: granica Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego.

Rozdział 2
Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:
1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**;
2) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **1PU**;
3) teren użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **1RZ**;
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS.**

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.
2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości;
4) stosowanie dla altan, wiat, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i szerokości elewacji frontowej mających zastosowanie dla budynków gospodarczych;
5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
   a) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
   b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej z tolerancją 5˚, o ile w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej,
   c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połaci dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu,
   d) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
      – dachów – dachówka, blachodachówka, dachówka ceramiczna, blacha płaska, pokrycia bitumiczne, płyty warstwowe,
      – elewacji – tynk, drewno, cegła licowa, kamień, okładziny ceramiczne, gres, płyty warstwowe,
      – zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
      – zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji: tworzyw sztucznych typu siding, blach falistych i trapezowych; zakaz nie dotyczy ścian wykonywanych z płyt warstwowych,
      – wymogów zawarte w tiret od drugie do czwarte nie stosuje się do stolarki okiennej i drzwiowej, detalu architektonicznego, obróbek blacharskich i odwodnienia dachu,
   e) kolorystyka budynków, o ile w pozostałych ustaleniach planu nie ustalono inaczej:
      – dachów o nachyleniu połaci przekraczającym 15º – odcienie ciemnych: czerwieni, brązu, szarości,
      – elewacji – cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na powierzchniach wykonanych z innych materiałów: kolory pastelowe, gdzie obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków;
7) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji budynków, zakazuje się lokalizacji altan, wiat i zadaszeń;
8) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku realizacji budynków na działce budowlanej.

§8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) zakaz lokalizacji:
   a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
d) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
e) zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

3) tereny w planie nie zaliczają się do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
4) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
5) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami;
6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
   a) odprowadzanie ścieków - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
   a) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
   b) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; do ustalonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wlicza się wyłącznie powierzchnię terenu na gruncie;
8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez ograniczenie w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 9;
9) wyznacza się strefy zieleni izolacyjnej (od strony terenów mieszkaniowych), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują ustalenia §14 pkt 2;
10) oznacza się granice **Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego** oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach ww. obszarów zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§11. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o gabarytach niezgodnych z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi, przy czym zmiana sposobu użytkowania musi być zgodna z przeznaczeniem terenu określonym planem;
7) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
8) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

§12. Nie ustala się wymogów w zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**.

§13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:
1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:
1) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 100,0 m od poziomu otaczającego terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
2) strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w których obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia; dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; zakazuje się lokalizacji budynków.

§15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:
1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w następującej minimalnej liczbie:
   a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie,
   b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
   c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
   b) 2, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
   c) 3, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
   d) 1 na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
   a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
   b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b , przy zachowaniu poniższych warunków:
   – lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
   – lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
   – lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
   b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami,
   c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
   d) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej ∅60 mm;
3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
   a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej:
      – grawitacyjnej: ∅150 mm,
      – ciśnieniowej: ∅60 mm,
   c) odprowadzanie ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
      – do sieci kanalizacyjnej,
      – do indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
   d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
   a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
   b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji deszczowej:
      – grawitacyjnej: ∅200 mm,
      – ciśnieniowej: ∅60 mm,
   c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. d; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
      – na nieutwardzony teren działki budowlanej,
      – do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
   d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
   e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
   f) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
   a) możliwość budowy sieci gazowej,
   b) minimalną średnicę przewodów sieci ∅32 mm,
   c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
   d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła; obowiązują ograniczenia w stosowaniu źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
   a) możliwość rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej;
   b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
      – z sieci elektroenergetycznej,
      – z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
      – z urządzeń kogeneracyjnych;
8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:
   a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b-e,
   b) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
   c) nakaz urządzenia terenu pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), lokalizowanymi na gruncie, jako zadarnionego,
   d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
   e) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru: możliwość lokalizacji urządzeń o mocy generatora nieprzekraczającej 4 kW;
9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
   a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
   b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych.

§17. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa.

§18. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§19. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§20. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem 1**U**, ustala się:
1) przeznaczenie: zabudowa usługowa**,** przy czym zakazuje się lokalizacji usług których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne i magazynowe realizowane jako towarzyszące zabudowie usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów**:
1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
   a) minimalna: 0,1,
   b) maksymalna: 1,5;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 20º do 40º; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m^2.

3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu parkingów lub zespołów parkingów oraz stacji paliw.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ± 10º.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 5%.

§21. 1. Dla **terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów**:
1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
   a) minimalna: 0,1,
   b) maksymalna: 1,2;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią wysoką;
4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m, jeśli wynika to z wymogów technologicznych działalności prowadzonej w obiekcie;
6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie przeciwległych w stosunku do siebie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45°; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;
7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m^2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
2) w granicach wyznaczonych stref zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia §14 pkt 2.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia: 1 500,0 m²;
2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją ± 10º.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów**:
1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych poza obszarem;
2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §15 ust.2.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 5%.

§22. 1. Dla **terenu użytków zielonych, łąk i pastwisk**, oznaczonych symbolem **RZ,** ustala się:
1) przeznaczenie: **użytki zielone, łąki i pastwiska**;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,

b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych, obiekty mostowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów**:
1) zakaz realizacji budynków;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniejszy niż 90%.

3. Na terenie obowiązuje ochrona urządzeń melioracji wodnych – rowów melioracyjnych; w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenu powodującej wystąpienie kolizji z urządzeniami melioracji wodnych nakazuje się rozwiązanie kolizji w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§23. 1. Dla **terenu wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolem **WS,** ustala się:
1) przeznaczenie: **wody powierzchniowe**;
2) przeznaczenie dopuszczalne przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarowania wodami:
   a) budowle i urządzenia służące ochronie środowiska,
   b) budowle i urządzenia służące turystce wodnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów**:
1) zakaz realizacji budynków;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

4. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osjaków, przyjętego uchwałą nr VI/26/19 Rady Gminy Osjaków z dnia 4 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 1931).

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osjaków.

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Osjaków