

WÓJT GMINY WIERZCHŁAS

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI WIERZCHŁAS, GMINA WIERZCHŁAS

UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY GMINY WIERZCHŁAS
NR III/13/2006 Z DNIA 28 GRUDNIA 2006 R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
NR 41 Z DNIA 22 LUTEGO 2007 R. POZ. 349

OPRACOWAŁO „PRZESTRZEŃ”
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH
HORUBSKI WŁADYSŁAW
WE WROCŁAWIU

AUTORZY MGR WŁADYSŁAW HORUBSKI upr. urb. 720/88
(nr członkowski Izby Urbanistów Z – 68)
TECH. BUD. ANNA HORUBSKA

WIERZCHŁAS, GRUDZIEŃ 2006 R.

UCHWAŁA NR III/13/2006
RADY GMINY WIERZCHLAS
Z DNIA 28 GRUDNIA 2006 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzchlas, gmina Wierzchlas.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas” uchwalonym przez Radę Gminy Wierzchlas uchwałą Nr III/13/2002 z dnia 27 grudnia 2002 r. oraz w nawiązaniu do Uchwał Rady Gminy Wierzchlas : Nr III/14/2002 z dnia 27 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas, Nr VII/53/2003 z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr III/14/2002 z dnia 27 grudnia 2002 r., Nr XXVIII/218/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VII/53/2003 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 29 sierpnia 2003 r., Rada Gminy Wierzchlas uchwala co następuje :

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzchlas, gmina Wierzchlas, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki :

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Wierzchlas jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i

zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
 - 7) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług uzupełniających inne funkcje pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
 - 8) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
 - 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
 - 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - 11) wskaźniku zabudowy działki (terenu) - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni działki (terenu) zajętej przez rzuty przyziemia wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych) do powierzchni całej działki.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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 i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 5) istniejący obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
 - 6) stanowiska archeologiczne,
 - 7) granice strefy ochronnej od cmentarza,
 - 8) przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 9) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 10) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
 - 11) podstawowe przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

Rozdział II. Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę:

- 1) obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – kościoła parafialnego p. w. Św. Mikołaja, murowany z XV w, przebudowany w 1760 r., dzwonnica murowana z XIX w, obiekt wraz z działką i terenem przyległym od strony północnej – staw wraz z zielenią parkową objęte są ścisłą ochroną konserwatorską.
- 2) obiektów budownictwa znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej :
 - a) dom mieszkalny, Wierzchlas 2, murowany z 1920 r.,
 - b) dom mieszkalny, Wierzchlas 15, murowany z 1936 r.,
 - c) dom mieszkalny, Wierzchlas 17, murowany ok. 1910 r.,
 - d) dom mieszkalny, Wierzchlas 19, drewniany ok. 1942 r.,
 - e) karczma obecnie dom mieszkalny, Wierzchlas 29 b, murowany k. XIX w.,
 - f) dom mieszkalny, Wierzchlas 29 c, murowany ok. 1928 r.,
 - g) dom mieszkalny, Wierzchlas 30, drewniany z 1945 r.,
 - h) obora, Wierzchlas 53, murowana lata 30 XX w.,
 - i) dom mieszkalny, Wierzchlas 61, murowany ok. 1935 r.,
 - j) dom mieszkalny, Wierzchlas 65, drewniany pocz. XX w.,
 - k) dom mieszkalny, Wierzchlas 68, murowany z 1934 r.,
 - l) dom mieszkalny, Wierzchlas 69, murowany ok. 1920 r.,
 - m) dom mieszkalny, Wierzchlas 84, murowany ok. 1920 r.,
 - n) dom mieszkalny, Wierzchlas 87, drewniany z 1915 r.,
 - o) dom mieszkalny, Wierzchlas 92, drewniany z 1942 r.,
 - p) dom mieszkalny, Wierzchlas 93, drewniany z 1933 r.,
 - q) zagroda, Wierzchlas, obora murowana z 1939 r.,
 - r) dom mieszkalny, Wierzchlas 96, drewniany z 1942 r.,
 - s) dom mieszkalny, Wierzchlas 121, murowany połowa XIX w., restaurowany 1980r. i 1996 r.,

- t) dom mieszkalny, Wierzchlas 137, drewniany pocz. XX w.,
 - u) dom mieszkalny, Wierzchlas 139, murowany ok. 1920 r.
- 3) stanowisk archeologicznych:
- nr 5, Wierzchlas – Piechów - osada kultury polskiej z XV – XVIII w.,
 - nr 8, Wierzchlas – Piechów – ślad osadnictwa kultury polskiej z XV w., osada kultury polskiej z okresu nowożytnego,
 - nr 9, Wierzchlas – Piechów – osada kultury polskiej z XIII / XIV – XV w., ślad osadnictwa kultury polskiej z okresu nowożytnego,
 - nr 10, Wierzchlas – osada kultury polskiej – XV w., osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.,
 - nr 11, Wierzchlas – osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.,
 - nr 12, Wierzchlas – Dobijacz – osada kultury polskiej z XIII / XIV – XV w., osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.,
 - nr 13, Wierzchlas – osada kultury polskiej z XV / XVI – XVIII w.,
 - nr 25, Wierzchlas – osada kultury polskiej z XVI / XVII – XIX w.,
 - nr 26, Wierzchlas – Zapłucie - osada kultury polskiej z XVI w.,
 - nr 28, Wierzchlas – osada kultury prapolskiej z XII – XIV w., osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.,
2. Dla obiektu zabytkowego kościoła ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na:
- 1) zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także zmiany funkcji dla obiektów budownictwa znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej.
4. Dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Zasób ewidencji konserwatorskiej podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
6. Obszar objęty planem jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (w związku z licznym występowaniem stanowisk archeologicznych) wyznaczonej dla gminy Wierzchlas.
- W związku z powyższym winny być spełnione następujące warunki konserwatorskie przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć :
- 1) powiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu o terminie przystąpienia do prac ziemnych, na 7 dni przed ich rozpoczęciem, celem ustalenia zakresu badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych,
 - 2) zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji prac ziemnych, z możliwością przeprowadzenia (w przypadku odkrycia substancji zabytkowej) badań ratowniczych,
 - 3) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wybranej do przeprowadzenia powyższych badań osoby, w celu uzyskania decyzji administracyjnej zezwalającej na ich wykonanie,
 - 4) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wszelkich odkryć dokonanych podczas prowadzenia wyżej wymienionych prac, ponieważ stanowią one własność państwa.

§ 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze objętym planem poza w/w obiektami podlegającymi ochronie konserwatorskiej nie znajdują się inne tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg : głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG (droga wojewódzka nr 486), lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL (droga powiatowa nr 4518 E), dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 KDD – 17 KDD, dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 4 KDW, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 3 KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 3 KDR.
2. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :
 - 1) linie rozgraniczające dróg i ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
 - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków i unieszkodliwiania ścieków ustala się :
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Wierzchlas na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych i technologicznych, po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Wierzchlas na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
 - 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków,

- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli,
 - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,
 - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,
 - 2) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przebudowę sieci na wniosek inwestora na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny, kosztami przebudowy obciążony będzie inwestor,
 - 3) dla potrzeb projektowanych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego wyznacza się dodatkowe tereny pod stacje trafo oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E, lokalizacje stacji mogą ulec zmianie w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządcą sieci,
 - 4) dla zasilania obszarów przeznaczonych pod usługi i działalność produkcyjno – usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U – 6 U, 1 PU – 4 PU, dla których nie zostały wyznaczone tereny pod lokalizację stacji transformatorowych, w zależności od wielkości zapotrzebowanej energii elektrycznej należy lokalizować stacje transformatorowe na terenach własnych inwestorów, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
 - 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
 - 6) w granicach terenów, o których mowa w pkt. 5 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :
 - 1) na terenie objętym planem wyznaczono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 150,
 - 2) ustala się strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczoną na rysunku planu – pas terenu o szerokości 8 m,
 - 3) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2 wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - 4) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2 operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności gospodarczej mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,

- 5) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
 - 6) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem,
 - 7) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - 8) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust.1.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła: paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.
9. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
 - 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust.1, dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
 - 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
 - 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
11. W zakresie melioracji ustala się : w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6 RM, MN, 7 RM, MN, 8 RM, MN, 4 KDD).
12. W zakresie miejsc parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż :
- 1) miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej,

- 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 RM,MN – 43 RM,MN, 1 MN – 7 MN, 1 MNU – 7 MNU, 1 U – 6 U, U,MN wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - 2) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych minimalizujących oddziaływanie na środowisko w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic własnego terenu,
 - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
 - 6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
 - 7) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wprowadzony wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 8) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 9) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
 - 10) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Wierzchlas,
 - 11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
 - a) 1 MN – 7 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 RM,MN – 43 RM,MN – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) 1 MNU – 7 MNU, 1MN/U – 3 MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

- d) 3 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 PU – 4 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie.

Rozdział III. Przepisy szczególne dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 RM, MN – 43 RM, MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się :
 - a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizację usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
 - c) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację :
 - a) usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne i gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) forma przestrzenna projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających winna być dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy (gabaryty budynków, poziom posadowienia parteru, kształt dachu, układ kalenicy, kolorystyka elewacji) celem tworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,

- 5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże) 1 kondygnacji nadziemnej,
 - 6) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynku usługowego 9 m,
 - 8) dachy budynków mieszkalnych i usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 27° do 50° , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 9) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nie mniej niż :
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - b) 8 m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową, drogą wewnętrzną oraz ciągiem pieszo – jezdni,
 - d) 4 m od cieków wodnych,
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
 - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - 13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27 RM, MN, 32 RM, MN, 34 RM, MN, 35 RM, MN położonych w obrębie 50 m strefy ochronnej od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić : 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m^2 , zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2 .

§ 11. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 MN – 7 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszcza się lokalizację :

- a) usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych a zabudowy usługowej 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynku usługowego 9 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 27^0 do 50^0 , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 7) wysokość budynków gospodarczych lub garaży nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
 - 8) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nie mniej niż 6 m od granicy działki z drogą dojazdową oraz drogą wewnętrzną,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – minimalna szerokość działki 20 m, minimalna powierzchnia działki 1000 m^2 ,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna szerokość działki 16 m, minimalna powierzchnia działki 600 m^2 ,

- c) dla zabudowy szeregowej – minimalna szerokość działki 9 m, minimalna powierzchnia działki 300 m²,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 60 – 90⁰ (nie dotyczy skrajnych i pojedynczych działek).

§ 12. Tereny zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami : 1 RM – 4 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług komercyjnych związanych z produkcją rolniczą,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne i gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) forma przestrzenna projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających winna być dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy (gabaryty budynków, poziom posadowienia parteru, kształt dachu, układ kalenicy, kolorystyka elewacji) celem tworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże) 1 kondygnacji nadziemnej,
 - 6) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynku usługowego 9 m,
 - 8) dachy budynków mieszkalnych i usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 27⁰ do 50⁰, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 9) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nie mniej niż :
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - b) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
 - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - 13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

- 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 RM położonym w obrębie 50 m strefy ochronnej od cmentarza zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m, a powierzchnia działki 1200 m²,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działki zabudowy zagrodowej po podziale nie może być mniejsza niż 1200 m².

§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU - 7 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalnymi (komercyjnymi i publicznymi),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków mieszkalno – usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
 - 4) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
 - 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalno – usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 6) dach budynku mieszkalno - usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 50⁰, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego (poza budynkiem mieszkalnym) jako budynku wolnostojącego 2 kondygnacyjnego o wysokości nie przekraczającej 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, o formie przestrzennej nawiązującej do formy budynku mieszkalnego,
 - 8) dach budynku usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 50⁰, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,

- 9) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż :
 - a) 8 m od granicy działki z drogą lokalną,
 - b) 6 m od granicy działki z drogami dojazdowymi,
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
 - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - 13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalna szerokość działki 20 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki 1200 m².

§ 14. Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 U, 2 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
 - 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) formę przestrzenną rozbudowywanej części obiektu należy dostosować do formy przestrzennej obiektu istniejącego,
 - 5) dachy budynków usługowych strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 50⁰, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, na terenie 1 U dopuszcza się dach płaski,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- 9) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

§ 15. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 3 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
 - 3) forma przestrzenna rozbudowywanych i modernizowanych budynków usługowych powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejących części budynków w sposób zapewniający uzyskanie jednolitej bryły,
 - 4) dachy budynków usługowych strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 8) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

§ 16. Teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 4 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej – istniejący kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja, wpisany do rejestru zabytków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
 - c) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) dla budynku kościoła będącego obiektem zabytkowym ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na: zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).

§ 17. Teren zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi komercyjne i publiczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
 - 3) maksymalna wysokość budynków usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) dachy budynków usługowych strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż :
 - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - b) 8 m od granicy działki z drogą lokalną,
 - c) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 8) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

- 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się :
- 1) wielkość powierzchni sprzedaży obiektu usługowego nie powinna przekroczyć 1000 m².

§ 18. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 6 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację :
- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) dachy budynków usługowych strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 50⁰, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

§ 19. Teren usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem US.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) małych obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m²,
- c) obiektów małej architektury,
- d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji,

- 2) należy stosować dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 27⁰ do 50⁰,
- 3) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 4) od strony drogi publicznej wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenów sportowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenie przyległym (droga publiczna),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 20. Teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolami U, MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa (usługi komercyjne) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) dopuszcza się modernizację istniejącego budynku usługowo-mieszkaniowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz pod warunkiem dostosowania formy przestrzennej części projektowanej do części istniejącej,
 - 2) wysokość modernizowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
 - 3) dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 27⁰ do 50⁰,
 - 4) ustala się 70% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdy, miejsca postojowe, place gospodarcze),
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 6) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 21. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 PU - 4 PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków produkcyjno – usługowych,
 - 3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
 - 6) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) stromy, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30⁰ do 50⁰,
 - 6) pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż :
 - a) 8 m od granicy działki z drogą lokalną,
 - b) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

§ 22. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa i rzemieślnicza,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalnych, usługowych, i rzemieślniczych) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) wysokość modernizowanych i nowych budynków mieszkalnych nie powinna przekroczyć 3 kondygnacji,

- 4) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 5) wysokość modernizowanych i nowych obiektów usługowych i rzemieślniczych, dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 6) dachy obiektów rzemieślniczych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
 - 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 50^0 , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
 - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 160 cm,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 3 MN/U, położonym w obrębie 50 m strefy ochronnej od cmentarza zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia, produkcji i składowania żywności.

§ 23. Teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza czynnego (istniejący),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień
 - b) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekt kubaturowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) docelowe urządzenie cmentarza dostosować do istniejącego układu przestrzennego cmentarza,
 - 2) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi,
 - 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m z uwagi na wyposażenie przyległych terenów do cmentarza w pasie o szerokości 150 m w wodociąg).

§ 24. Teren wód śródlądowych oraz zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolami WS, ZP.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią wody śródlądowe (staw) oraz zieleni parkowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz nawierzchni utwardzonych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) teren objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) dopuszcza się uzupełniające nasadzenia zieleni parkowej zgodnie z istniejącym siedliskiem,
 - 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy stawie o szerokości 4 m.

§ 25. Tereny wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS, 2 WS.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 1. przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
 - 2) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych o szerokości min. 4 m celem zapewnienia dostępu do rowów oraz umożliwienia ich konserwacji.

§ 26. Tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1E - 5E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

§ 27. Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczony na rysunku planu symbolem W.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) zieleni niskiej,
 - b) niezbędnych dróg do obsługi urządzeń zaopatrywania w wodę.

§ 28. Tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 10 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) zadrzewień i zakrzewień,
 - c) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
 - d) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - e) stawów hodowlanych,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych w tym również szlaków turystycznych,
 - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 29. Teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga główna klasy G (istniejąca droga wojewódzka nr 486),
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
 - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
 - d) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
 - e) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
 - f) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, zabudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy drogi),
 - 2) skrzyżowania drogi głównej z drogą lokalną oraz z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyższej kategorii,
 - 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

§ 30. Tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi droga lokalna klasy L (droga powiatowa nr 4518 E),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, zabudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających – 10 m),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
 - 3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami dojazdowymi oraz z drogą główną na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 31. Tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD - 17 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, zabudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających do 6 m),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
 - 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą główną oraz z drogą lokalną na warunkach określonych przez zarządców drogi.
 - 4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 32. Tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 KDW - 4 KDW.

- 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację :
 - a) chodników,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
 - 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających do 6 m),
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
 - 4) dopuszcza się likwidację drogi lub zmianę przebiegu w przypadku zmian własnościowych terenów (wykupienie przez jednego właściciela) lub zmiany podziałów geodezyjnych terenów.

§ 33. Tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDp – 3 KDp.

- 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo – jezdni w liniach rozgraniczających – 5m.

§ 34. Tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR - 3 KDR.

- 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość dróg transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4m.

§ 35. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN – 43 RM, 1 MN -7 MN, 1 MNU – 7 MNU, 1 RM – 4 RM, 1 U – 6 U, 1 PU – 4 PU, 1 MN/U – 3 MN/U, w wysokości 20 %,
 -

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS,ZP, 1 WS, 2 WS, ZC, US, W, 1E – 5 E, KDG, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD – 17 KDD, 1 KDW – 4 KDW, 1 KDp – 3 KDp, 1 KDR - 3 KDR, 1 R – 10 R, w wysokości 0%.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Wierzchlas

Artur Piosczek

**Załącznik nr 2
do uchwały nr III/13/2006
Rady Gminy Wierzchlas
z dnia 28 grudnia 2006 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzchlas, gmina Wierzchlas” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 6397477 zł.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
 - 2) środki pozyskane w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego,
 - 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - 4) kredyt bankowy.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXI/245/2006
Rady Gminy Wierzchlas
z dnia 28 września 2006 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzchlas, gmina Wierzchlas” podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami) Rada Gminy Wierzchlas rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu planu w sposób następujący:

Wnoszący uwagę – właściciele działek przy ulicy Wieluńskiej :

Pani Aleksandra Kaczmarek, Pan Czesław Drozdel, Pani Sabina Podyma, Pan Jan Paruszewski, Pan Jerzy Klin, Pani Stanisława Kałuża, Pan Jan Kozera, Pan Andrzej Wujec, Pan Karol Kędzia, Pan Daniel Ścigała, Pani Mirosława Balcer, Pani Alicja Bator, Pani Anna Fuks.

Data wpływu uwagi – 1 sierpnia 2006 r.

Treść uwagi – właściciele działek nie zgadzają się na przeznaczenie ich działek w projekcie planu pod tereny rolnicze. Wnoszą o zmianę przeznaczenia działek z gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga - działki nr : 2272, 2267, 2281, 2279, 2277, 2278, 2275, 2268, 2271, 2280, 2283, 2286, 2287, 2271 w Wierzchlesie.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – R - tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.

Uzasadnienie :

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas” wyżej wymienione działki zostały przeznaczone pod tereny produkcji rolniczej. W „Studium...” utrzymuje się istniejącą rozproszoną zabudowę siedliskową z możliwością jej rozbudowy (takie działki po stronie północnej ulicy Wieluńskiej zostały w planie utrzymane). Wnioskowane działki nie są zabudowane a większość z nich jest za wąska (około 10 m), co uniemożliwia na nich lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.