

# **WÓJT GMINY WIERZCHŁAS**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JAJCZAKI I STRUGI (TERENY ZAINWESTOWANE I TERENY PRZYLEGŁE), GMINA WIERZCHŁAS**

UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY GMINY WIERZCHŁAS  
NR XXVII/154/2009 Z DNIA 23 KWIETNIA 2009 r.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO  
NR 157 Z DNIA 09.06.2009 R. POZ. 1501

OPRACOWAŁO „PRZESTRZEŃ”  
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH  
HORUBSKI WŁADYSŁAW  
WE WROCŁAWIU

AUTOR : MGR WŁADYSŁAW HORUBSKI upr. urb. 720/88  
(nr członkowski Izby Urbanistów Z – 68)

WIERZCHŁAS, KWIECIEŃ 2009 R.

**UCHWAŁA NR XXVII/154/2009  
RADY GMINY WIERZCHŁAS  
Z DNIA 23 KWIETNIA 2009 R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jajczaki i Strugi (tereny zainwestowane i tereny przyległe), 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.), 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 Uchwały Rady Gminy Wierzchlas Nr XXVIII/220/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jajczaki i Strugi (tereny zainwestowane i tereny przyległe) na obszarze gminy Wierzchlas, Rada Gminy Wierzchlas uchwala co następuje :

**Rozdział I. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jajczaki i Strugi (tereny zainwestowane i tereny przyległe), 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. Ilekcioć 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 odrębnych - 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 terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości  $\frac{1}{4}$  elewacji frontowej,
  - 8) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
  - 10) 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,
  - 11) 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.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) podstawowe przeznaczenie terenów ,
  - 5) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji konserwatorskiej,
  - 6) pomnik przyrody do zachowania,
  - 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

## **Rozdział II. Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

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

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 RM – 19 RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 14 MN,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MNU, 2 MNU,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U, 2 U,
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 6 R,
- 6) teren lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 3 ZL,
- 7) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 8 WS,
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 5 E,
- 9) tereny dróg klasy „L” - lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL, 2 KDL,
- 10) tereny dróg klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 4 KDD,
- 11) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR – 5 KDR,
- 12) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 4 KDp.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych,
- 2) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
- 6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
- 7) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni we właściwym stanie oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 8) istniejący pomnik przyrody znajdujący się w liniach rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL podlega ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 RM – 19 RM, 1 MN - 14 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) 1 MNU, 2 MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- c) 1 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - 1) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie wsi Jajczaki:
    - a) budynek mieszkalny nr 8,
    - b) budynek mieszkalny nr 12.
2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:
  - 1) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia wszelkich prac budowlanych (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa),
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 3) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
3. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują znane stanowiska archeologiczne, w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia tych stanowisk podlegających ochronie prawnej,
  - 1) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy wstrzymać prace oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegaturę w Sieradzu,
  - 2) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące warunki konserwatorskie przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć :
    - a) 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,
    - b) zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji prac ziemnych, z możliwością przeprowadzenia (w przypadku odkrycia substancji zabytkowej) badań ratowniczych,
    - c) 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,
    - d) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wszelkich odkryć dokonanych podczas prowadzenia wyżej wymienionych prac, ponieważ stanowią one własność państwa.

**§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego. Na obszarze tym wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach

odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych.

2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 6 R, 1 ZL – 3 ZL.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 5 KDR oraz ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 4 KDp.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż :
  - 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenach zabudowy : zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
  - 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) linie rozgraniczające dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD), dróg transportu rolnego KDR oraz ciągów pieszo - jezdnych (KDp) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
  - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
  - 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
4. 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.
5. W zakresie odprowadzenia 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 Jajczaki i Strugi na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3 oraz przepompowni ścieków,
  - 3) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Krzeczowie, alternatywnie do lokalnej oczyszczalni ścieków w innej miejscowości,
  - 4) 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 odrębnymi,
  - 5) obowiązek przyłączenia wszystkich nieruchomości na obszarze objętym planem do sieci kanalizacyjnej po oddaniu jej do użytkowania, z jednoczesną likwidacją zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - 6) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
  - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
  - 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,
  - 5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
7. 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 zarządcę sieci,
  - 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 3,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt. 4,
  - 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
- 1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
  - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 3,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,

- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
  - 1) 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,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
10. 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.3,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

**§ 12.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### **Rozdział III. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 13.** Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM – 19 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa.
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach,
    - b) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
    - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - d) dróg wewnętrznych,
    - e) 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 nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,



- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, hodowlane, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, ciągów pieszo – jezdnych, dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
- 9) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 40 DJP,
- 10) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki (nie dotyczy działek istniejących przekraczających wskaźnik 40 %),
- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki,
- 13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
- 14) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady (dotyczy nowych ogrodzeń):
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
  - 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż  $1200 \text{ m}^2$ ,

- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70<sup>0</sup> - 110<sup>0</sup> (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 14 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 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) dróg wewnętrznych,
    - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze, hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
  - 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych (nie licząc piwnic),
  - 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
  - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> – 50<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>,
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach :
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, ciągów pieszo – jezdnych, dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    - c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

- d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
- 9) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 6 m,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni działki (nie dotyczy istniejących działek przekraczających ten wskaźnik),
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
- 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
- 13) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady (dotyczy nowych ogrodzeń):
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
- 3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):
  - 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 15.** Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU, 2 MNU.

- 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) dróg wewnętrznych,
    - c) 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 nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,

- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ} - 50^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
  - 6) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo - usługowej (dotyczy działek projektowanych):
- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić  $70^{\circ} - 110^{\circ}$  (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

**§ 16.** Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 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 30 % 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
  - f) w przypadku likwidacji szkoły dopuszcza się adaptację budynku na cele zabudowy mieszkaniowej.

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 przepisami odrębnymi,
  - 2) forma przestrzenna rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
  - 3) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
  - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
  - 5) dach nowego i modernizowanego budynku usługowego dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^0$  –  $50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
  - 6) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
  - 10) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 11) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o 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 § 11 ust. 2.

**§ 17. Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U.**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
  - 2) dopuszcza się lokalizacje:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
    - c) 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) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 3) forma przestrzenna rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
  - 4) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 5) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,

- 6) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $30^0 - 50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni działki,
- 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 18.** Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 6 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), w tym wież telekomunikacyjnych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień oraz zalesień,
    - c) stawów hodowlanych,
    - d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
    - e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 19.** Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL – 3 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
  - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
  - 2) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - 4) dachy budynków związanych z gospodarką leśną dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^0$  do  $50^0$ .

**§ 20.** Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 8 WS (rowy melioracyjne, ciekі wodne).

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (rowy melioracyjne, ciekі wodne).
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,

- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
- 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

**§ 21.** Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
  - 2) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 22.** Tereny dróg klasy L - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL, 2 KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy L – lokalne,
  - 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, rozbudowy 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 zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
  - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
  - 3) skrzyżowanie drogi lokalnej (1 KDL) z drogami dojazdowymi, drogami transportu rolnego oraz ciągiem pieszo – jezdnią na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
  - 4) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§ 23.** Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D - 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, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
- 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą lokalną, transportu rolnego oraz ciągami pieszo – jezdniowymi na warunkach określonych przez zarządców dróg.
- 4) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§ 24.** Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 5 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 minimalną szerokość drogi transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§ 25.** Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 4 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 – jezdniowego w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§ 26.** 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 – 19 RM, 1 MN – 14 MN, 1 MNU, 2 MNU, 2 U, w wysokości 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 1 WS – 8 WS, 1 E – 5 E, 1 R – 6 R, 1 ZL – 3 ZL, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD – 4 KDD, 1 KDR – 5 KDR, 1 KDp – 4 KDp, w wysokości 0,1 %.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierchlas.

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

**§ 29.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Wierchlas.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Piosczek



## **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jajczaki i Strugi (tereny zainwestowane i tereny przyległe), 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 4 982 727.00 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 działań ujętych w Regionalnym Planie Operacyjnym Województwa Łódzkiego,
- 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Piosczek

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXVII/154/2009  
Rady Gminy Wierzchlas  
z dnia 23 kwietnia 2009 r.**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jajczaki i Strugi (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas” podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Wierzchlas nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z 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).

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Piosczek