

UCHWAŁA NR XXXII/200/2009
RADY GMINY WIERZCHŁAS
Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2009 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów (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, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, zm. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241), 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 zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), 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/226/2006 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Toporów (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 Toporów (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. 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 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 usług 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) granice terenów zagrożonych powodzią,
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego części wschodniej wsi,
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji konserwatorskiej,
- 8) stanowiska archeologiczne,
- 9) 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 – 16 RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN - 30 MN,
- 3) tereny zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 ML,MN – 5 ML,MN,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 6 MNU,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U, 2 U,
- 6) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem UKs,
- 7) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT,
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 35 ZL,
- 9) teren rolniczy, oznaczony symbolem R,
- 10) tereny zagrożone powodzią, oznaczone symbolami 1 ZZ – 3 ZZ,
- 11) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 3 WS,
- 12) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E – 5 E,
- 13) tereny dróg klasy „L” - lokalne, oznaczone symbolami 1 KDL- 4 KDL,
- 14) tereny dróg klasy „D” - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 4 KDD,
- 15) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 17 KDp,
- 16) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1 KDX, 2 KDX,
- 17) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami 1 KDX, 2 KDX,

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

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 45/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego w granicach województwa łódzkiego (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3119) oraz w Rozporządzeniu Nr 14/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 czerwca 2008 r. zmieniającym rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego na terenie województwa łódzkiego:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na walory przyrodnicze parku krajobrazowego,
 - b) zakaz o którym mowa w pkt. 1a nie dotyczy przedsięwzięć służących realizacji niezbędnych celów publicznych dla potrzeb mieszkańców wsi (infrastruktura techniczna, drogi, usługi publiczne, usługi turystyki wodnej),
 - c) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem

- amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- d) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - e) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 Załęczański Łuk Warty, kod obszaru PLH 100007,
 - f) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - g) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - h) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz obiektów zlokalizowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 KDD (część), 2 ZZ, 5 ML,MN (część), 4 MNU (część), 17 ZL, 3 KDL (część), 11 KDp, 12 RM, 26 ZL, UKs (część), 4 KDD (część), 2 KDX, 21 MN, 14 KDp (część), 27 ZL (część), 24 MN (część), 15 KDp (część), 5 E, 25 MN (część),
 - i) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych,
 - j) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - k) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
 - l) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
 - m) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
 - n) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych,
- 2) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru ochrony Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Załęczański Łuk Warty” o kodzie PLH 100007,
 - 3) celem ochrony obszaru, o którym mowa w pkt. 2 jest zachowanie siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy siedliskowej z towarzyszącą im fauną i florą wymienioną w załączniku II tej Dyrektywy,
 - 4) na obszarze, o którym mowa w pkt. 2 obowiązuje zakaz podejmowania działań mających osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
 - 5) 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,

- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
- 8) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni we właściwym stanie oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 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 – 30 MN, 1 ML, MN – 5 ML, MN oraz 1 RM – 16 RM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 MNU – 6 MNU, 2 U – 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) dom nr 29,
 - 2) dom nr 70,
 - 3) dom nr 90,
 - 4) dom nr 101.
2. Ustala się ochronę układu przestrzennego wschodniej części wsi Toporów w granicach określonych na rysunku planu.
3. 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 zabytkowych, 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.
4. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 1) Toporów 3,
 - osada kultury łużyckiej, z okresu halsztackiego,
 - osada kultury przeworskiej, z okresu rzymskiego,
 - osada kultury prapolskiej, z wczesnego średniowiecza,
 - 2) Toporów 4,

- obozowisko kultury nieokreślonej, z epoki kamienia.
- 5. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują 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. Na pozostałym 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) wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

§ 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 położony jest w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w granicach obszaru ochrony Natura 2000.
Na obszarze tym obowiązują zakazy wprowadzone w § 6 niniejszej uchwały.
- 2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej.
Dla obiektów zabytkowych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 3.
- 3. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne.
Dla stanowisk archeologicznych obowiązują zasady ochrony określone w § 7 ust. 5.
- 4. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZZ – 3 ZZ oraz oznaczeniami graficznymi.
Sposób zagospodarowania w obrębie terenów zagrożonych powodzią określono w § 10.
- 5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 10. Tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZZ – 3 ZZ, 17 ZL, 29 ZL, 2 KDX, 5 E (całe tereny) oraz część terenów - 3 ML,MN, 5 ML,MN, 4 MNU, 12 RM, 26 ZL, UKs, 11 KDp, 4 KDD, 21 MN, 27 ZL, 22 MN, 13 KDp, 23 MN, 28 ZL, 14 KDp, 24 MN, 15 KDp, 25 MN, 4 KDL, 10 RM, 30 ZL, UT.

- 1. Przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zagrożone powodzią.
- 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów,
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią,
- 3) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- 4) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywania urządzeń wodnych na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne,
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDX, 5 E (całe tereny) oraz część terenów - 3 ML,MN, 5 ML,MN, 4 MNU, 12 RM, UKs, 11 KDp, 4 KDD, 21 MN, 22 MN, 13 KDp, 23 MN, 14 KDp, 24 MN, 15 KDp, 25 MN, 4 KDL, 10 RM, UT.
- 6) budowa nowych obiektów budowlanych lub rozbudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW w Poznaniu.

§ 11. 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 ZL – 35 ZL (za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną), R, 1 ZZ – 3 ZZ.

§ 12. 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 – 4 KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDp – 17 KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR.
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 m² 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 m² 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), ciągów pieszo – jezdnych (KDp) oraz dróg transportu rolnego (KDR) 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,
 - 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 Toporów 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 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) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków w technologiach umożliwiających odprowadzanie ścieków oczyszczonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984).
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) 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.
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.

§ 13. 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

§ 14. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM – 16 RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nie przekraczającej 100 m², 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.
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 wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 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 25° – 50° , 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° ,
 - 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 lub ciągów pieszo – jezdnych, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
 - 9) 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,
 - 10) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 40 DJP,
 - 11) minimalna szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej powinna wynosić 6 m,
 - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki),
 - 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni działki,

- 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
 - 15) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).
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 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - 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 jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN – 30 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) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ścian 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 wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 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 25° – 50°, 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 10^0 ,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - c) 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 6m,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 % (nie dotyczy istniejących działek przekraczających w/w wskaźniki),
 - 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna 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 § 12 ust. 2,
 - 13) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).
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^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2 ,
 - 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić $70^0 - 110^0$ (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 16. Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN – 5 ML,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
 - c) dróg wewnętrznych.

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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych, mieszkalnego i letniskowego 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 zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic),
 - 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $25^{\circ} - 50^{\circ}$, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów,
 - 7) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 6 m,
 - 9) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10° ,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych i ciągów pieszo jezdnych,
 - 11) minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 6 m,
 - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 20 %,
 - 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,
 - 15) 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.
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 letniskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej powinna wynosić 18 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1500 m²,

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić $70^0 - 110^0$ (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 17. Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU - 6 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) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) dróg wewnętrznych.
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 nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe (nie licząc piwnic),
 - 4) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
 - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $25^0 - 50^0$, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10^0 ,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami,
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 % (nie dotyczy działek istniejących przekraczających w/w wskaźniki),
 - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
 - 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2,

- 12) 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 w oparciu o następujące zasady:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 22 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m²,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° – 110° (nie dotyczy podziału działki istniejącej na dwie działki).

§ 18. 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 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 istniejących budynków usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 4) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30° – 50°, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
 - 5) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %,
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50 % powierzchni działki,
 - 9) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia),
 - 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi lokalne (publiczne i komercyjne),
- 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.

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) wysokość modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji,
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 4) dach modernizowanego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30^0 – 50^0 , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 40 %,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni działki,
- 8) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia).
- 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 20. Teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej –istniejący kościół p.w. Św. Franciszka z Asyżu,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się - istniejący budynek kościoła może być modernizowany i rozbudowany

zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem ochrony formy architektonicznej obiektu.

§ 21. Teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi turystyki,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
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 nawiązujący do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 10 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 4) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 25⁰ do 50⁰, dopuszcza się dachy dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, w tym dachy płaskie,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy 30 %,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60 % powierzchni działki,
 - 8) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 12 ust. 2.

§ 22. Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZL – 35 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy oraz dolesienia,
 - 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 30⁰ do 50⁰.

§ 23. Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren rolniczy,

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), w tym urządzeń telekomunikacyjnych,
 - b) zadrzewień i zakrzewień oraz zalesień,
 - c) niezbędnych dróg do obsługi terenu rolniczego,
 - d) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 24. Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS – 3 WS (rowy melioracyjne).

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (rowy melioracyjne).
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 rowie o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowu oraz umożliwienia jego konserwacji.

§ 25. 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.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) w przypadku realizacji obiektu kubaturowego 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.

§ 26. Tereny dróg klasy L - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDL – 4 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,
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
 - 3) skrzyżowanie dróg lokalnych z drogami dojazdowymi oraz ciągami pieszo – jezdniymi na warunkach określonych przez zarządców dróg,
 - 4) krzyżowania dróg lokalnych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 27. 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 drogi 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 drogami lokalnymi oraz ciągami pieszo – jezdniymi na warunkach określonych przez zarządców dróg.
 - 4) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 28. Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDp – 17 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 – 5 m.

§ 29. Tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDX, 2 KDX.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi piesze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m.

§ 30. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 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.

§ 31. 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 – 16 RM, 1 MN – 30 MN, 1 ML, MN – 5 ML, MN, 1 MNU – 6 MNU, UT, w wysokości 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, UKs, 1 ZL – 35 ZL, R, 1 ZZ – 3 ZZ, 1 WS – 3 WS, 1 E - 5 E, 1 KDL – 4 KDL, 1 KDD – 4 KDD, 1 KDp – 17 KDp, 1 KDX, 2 KDX, 1 KDR, 2 KDR, w wysokości 0,1 %.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

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

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Wierzchlas.

Przewodniczący
Rady Gminy

Artur Piosczek