

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SULMIERZYCE**  
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów,  
Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Nr LIII/334/2018 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, zwany dalej planem.

**§2.** Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LIII/334/2018 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice, przedstawiono na rysunku planu.

**§3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszary objęte planem w 8 ramach, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony w ramie rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;

- 4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych, polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

**§5.** 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a) podziemnej części budynku,
  - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych;
- 3) ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
  - b) możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
  - c) możliwość rozbudowy:
    - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie więcej, niż 50% powierzchni rzutu poziomego tych części budynków jakie w dniu wejścia w życie planu znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;

- 4)w przypadku gdy dach budynku istniejącego w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 5)zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

#### **§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1)w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2)obszary objęte planem, przedstawione w ramach 4, 5, 6, 7, 8 w całości znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3)rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4)obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
  - a) nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm,
  - b) nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- 5)obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 6)zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7)dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko dla inwestycji celu publicznego;
- 8)zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9)obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 2RM, 3RM1, 3RM2, 4RM, 7RM1, 7RM2 jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1MNU, 6MNU, 8MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10)wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.

#### **§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1)w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występuje zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków i jednocześnie ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków: park dworski w Chorzenicach;
- 2)w terenie 8ZP obowiązuje:
  - a) maksymalne zachowanie drzewostanu, dopuszcza się wycięcie drzew chorych lub zagrażających bezpieczeństwu,
  - b) zakaz zasypywania stawów,

- c) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, prowadzenie działań inwestycyjnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występują następujące zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków:
- a) gorzelnia, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
  - b) ogrodzenie, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
- 4) w granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu (teren 8ZP) występuje zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków: magazyn, zespół dworsko-parkowy w Chorzenicach,
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:
- a) zakaz stosowania pokrycia dachowego oraz tynków w kolorze niebieskim,
  - b) nakaz zachowania zabytkowych obiektów, w tym komina, stanowiącego integralny element gorzelnii, co nie dotyczy sytuacji, w której rozbiórka wynika z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych;
- 6) w przypadku skreślenia zabytkowego obiektu z rejestru lub usunięcia z ewidencji, wymagania dotyczące tego obiektu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie obowiązują;
- 7) w granicach obszarów objętych planem przedstawionych w ramach 3, 8 rysunku planu występują stanowiska archeologiczne, w związku z czym, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 8) ustala się, że obszar przedstawiony w ramach 3, 7, 8 rysunku planu w części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, w której to strefie nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 9) ustala się, że obszar przedstawiony w ramach 2, 6 rysunku planu w części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, gdzie obowiązuje zachowanie układu przestrzennego z uwzględnieniem rozplanowania ulic oraz przydrożnych pasm zieleni wysokiej.

#### **§9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej winien pozwalać na różnego rodzaju działania społeczne, w tym kulturalne, rekreacyjne i handlowe, w szczególności poprzez:
- a) mobilne założenia z udziałem obiektów tymczasowych,
  - b) wprowadzenie obiektów małej architektury;
- 2) dla terenów dróg publicznych nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:

- a) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
  - 4) informacyjnie, wskazuje się granicę (przedstawioną w ramie 3 rysunku planu) strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 5) strefa ochronna, o której mowa w pkt 4, znajduje się poza obszarami objętymi planem i związana jest z funkcjonowaniem istniejącej elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanej na południowy wschód od obszaru przedstawionego w ramie 3 rysunku planu;
  - 6) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
  - 7) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
  - 8) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**§11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszary objęte planem znajdują się w terenach górniczych „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”;
- 2) obszary objęte planem znajdują się w terenie górniczym kategorii 0;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji w terenach górniczych, a w szczególności z:
  - a) kategorii terenu górniczego,
  - b) prognozowanych prędkości drgań powierzchni gruntów,
  - c) prognozowanych osiadań,
  - d) odwodnienia złoża „Bełchatów”;
- 4) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) obszar objęty planem przedstawiony w ramie 3 rysunku planu w całości znajduje się w strefie, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące elektrowni wiatrowych, w szczególności lokalizacji nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

**§12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu 6MNU, gdzie minimalną powierzchnię działki ustala się na 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 9 m, z wyjątkiem terenu 6MNU, gdzie minimalną szerokość frontu działki ustala się na 5 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
  - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

**§13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

**§14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów:
  - a) 8ZP, 5R,
  - b) 3KDZ, 6KDZ, 7KDL, 7KDD, 5KDW;
- 2) 30% dla terenu 1MNU;
- 3) 15% dla pozostałych terenów.

**§15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,
  - e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - do sieci kanalizacji deszczowej,
  - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - z sieci elektroenergetycznej,
  - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
- e) zaopatrzenie w gaz:
  - z sieci gazowej,
  - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
  - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
  - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 8,
- g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RM, 3RM1, 3RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków inwentarskich,
    - budowli rolniczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;
  - c) w terenach 3RM1, 3RM2, dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa, dopuszcza się jedynie przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż lub odbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi elektrowni wiatrowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 1 stanowisko na mieszkanie,

b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 12 m od wschodniej granicy terenu 2RM,
- 6 m od południowej granicy terenu 3RM1,
- 6 m od wschodniej granicy terenu 3MN2,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna: 0,8,
- minimalna: 0,001,

e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,

h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4RM, 7RM1, 7RM2**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie funkcją usługową nieprzekraczającą 45% powierzchni zabudowy;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów budowlanych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budynków mieszkalno-usługowych,
- budynków usługowych,
- budynków gospodarczych,
- budynków inwentarskich,
- budowli rolniczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:

- dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
- dróg pożarowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,



- 1 stanowisko na mieszkanie,
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - 10 m od zachodniej granicy terenu 4RM,
  - 6 m od zachodniej granicy terenu 7RM1,
  - 6 m od zachodniej granicy terenu 7RM2,
  - 6 m od południowej granicy terenu 7RM2,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 0,8,
  - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 18 m,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie funkcją usługową nieprzekraczającą 45% powierzchni zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków mieszkalno-usługowych,
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojazd i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 6 m od wschodniej granicy terenu 5MN,
- 6 m od północnej granicy terenu 5MN,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 0,8,
  - minimalna: 0,001,
- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 11 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

**§20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **8MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków mieszkalno-usługowych,
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - 6 m od wschodniej granicy terenu 1MNU,
    - 6 m od zachodniej granicy terenu 8MNU,

- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna: 1,2,
  - minimalna: 0,001,
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 11 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- j) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°.

**§21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalno-usługowych,
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - 20 m od południowej granicy terenu 6MNU,
    - od 6 m do 19,9 m od północnej granicy terenu 6MNU,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,5,
    - minimalna: 0,001,

- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
  - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 9 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°.

**§22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków usługowych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan,
  - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
    - dojazd i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
    - dróg pożarowych;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu 7U,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 1,5,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan: 6 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°, płaskie.

**§23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja;
    - użytków rolnych,
    - urządzeń melioracji wodnych,
  - b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych;
  - d) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych,
  - e) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami): 16 m;
- 4) ze względu na cechy terenu, nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie usługami związanymi z funkcjonowaniem parku, nie przekraczając 30% powierzchni terenu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja parków, skwerów, z możliwością urządzenia ogrodów, ciągów spacerowych i rowerowych,
  - b) lokalizacja:
    - budynków usługowych związanych z funkcjonowaniem parku, w szczególności mieszczących funkcje gastronomiczne i sanitarne,
    - oranżerii,
  - c) lokalizacja wiat, altan, szklarni,
  - d) lokalizacja obiektów służących koncertom i przedstawieniom,
  - e) lokalizacja:
    - powierzchni ekspozycyjnych,
    - placów zabaw,
    - urządzeń rekreacyjnych, w szczególności ścianek wspinaczkowych, urządzeń do gier plenerowych,
    - terenowych urządzeń sportowych, w szczególności boisk (również z trybuną), siłowni, skateparków, parków linowych,
    - obiektów małej architektury,
    - wolnostojących form plastycznych,
    - zbiorników wodnych,
    - tężni solankowych,
  - f) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
  - g) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:

- dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
  - dróg pożarowych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako dodatkowe, inne, niż wskazane w tiret drugim, miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 21,8 m do 92,9 m od południowej granicy terenu 8ZP,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,15,
    - minimalna: 0,0001,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. b: 14 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. c: 6 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. d: 6 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°, płaskie.

**§25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDZ**, **6KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) teren:
  - a) 3KDZ o szerokości 2 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi zbiorczej;
  - b) 6KDZ o szerokości od 6,2 m do 6,8 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi zbiorczej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) teren 7KDL o szerokości 1 m stanowi fragment (poszerzenie) drogi lokalnej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) teren 7KDD o szerokości 2 m (z poszerzeniem na skrzyżowanie) stanowi fragment (poszerzenie) drogi dojazdowej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

**§28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) teren 5KDW o szerokości 8 m (z poszerzeniem na skrzyżowanie) stanowi drogę wewnętrzną;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

*Przewodniczący Rady*