

UCHWAŁA NR/2020
RADY GMINY Tomaszów Mazowiecki
z dnia 2020 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r., poz. 293, 471) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 16,96 i 1815) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zmienioną uchwałą nr LXII/368/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwałą Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki i zmienioną uchwałą nr V/30/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 lutego 2019 r. o zmianie uchwały Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki zmienionej uchwałą nr LXII/368/18 z dnia 17 września 2017 r., po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny od nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały nr V/30/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 lutego 2019 r.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1: 2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - b) części podziemnych budynków;
 - c) obudów miejsc gromadzenia odpadów.
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schody zewnętrzne, niezadaszone tarasy, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, studzienek piwnicznych, powierzchni pod zadaszeniami i wiatami oraz powierzchni zajmowanej przez szklarnie lub altany;
- 11) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne, określone w pkt 10;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 15) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej

domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;

- 16) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 17) **obiekcie kubaturowym** – budynki i budowle, którym możliwe jest przypisanie parametru objętości;
 - 18) **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 zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem karty GEZ;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 6) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefy ochrony archeologicznej;
- 8) wymiary podany w metrach;
- 9) przeznaczenie terenu;

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice stanowisk archeologicznych;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią wodami Wolbórki o średnim (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat;
- 3) granica zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **RMn**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych, w tym oświaty i kultury, częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **Up/ZZ**;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 8) teren leśny, oznaczony symbolem **ZL**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;

10) tereny komunikacji:

- a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
- b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
- c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami cyfrowymi i literowymi, w których część cyfrowa oznacza kolejne numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu a części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w liniach rozgraniczających:

- 1) tereny dróg publicznych (KDZ, KDL KDD);
- 2) tereny zabudowy usługowej: oświaty (Up/ZZ);
- 3) sieć i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 4, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym ustalonym w planie, niebędących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 4, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy, w sąsiedztwie terenów leśnych, w odległościach od granicy lasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej,
- 3) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy albo prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 4) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych w budynkach:
 - dla dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
 - dla elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony,
- 5) ustala się stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
- 6) ustala się kolorystykę budynków i dachów:
 - dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu barwionego – w kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie

energii z odpadów,

- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska tylko w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia na ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6;
- 7) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 8) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do wstępnego magazynowania odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jest terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN, MNU) oraz terenach zabudowy zagrodowej (RMn), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) w zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi linii na obie strony, z zastrzeżeniem lit. c, zakaz:
 - lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w granicach strefy ochronnej w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,
 - lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach od linii mniejszych niż określają to normy i przepisy odrębne,
 - c) ustalenia pkt 9 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku przebudowy lub skablowania linii 15 kV.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe: dom Zawada nr 238, Zawada nr 136 (w GEZ 132), Zawada nr 190, zlokalizowane w obrębie Zawada, oznaczone na rysunku planu, jako budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem karty GEZ, poprzez ustalenia w planie;
- 2) dla obiektów zabytkowych o których mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: usytuowania, sposobu kształtowania bryły, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, kolorystyki,

zastosowanych materiałów wykończeniowych, kształtu dachów, stolarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów,

- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektu niepowodującą zmiany wyglądu ściany frontowej oraz ścian szczytowych a także dachu,
- c) nakaz prowadzenia wszelkich prac przy obiekcie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3) W zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:

- a) w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowiska archeologiczne nr 12/AZP 71-56 i nr 42/AZP 71-56,
- b) w obszarze stanowisk/zabytków archeologicznych o których mowa w pkt 3lit.a, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- c) ustala się strefy ochrony archeologicznej od stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3 lit. a, oznaczonych graficznie na rysunku planu,
- d) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 3 lit. c, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

4) Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują w obszarze.

§ 8. Wymogów w zakresie kształtowania obszarów przestrzeni publicznych nie ustala się - nie występują w obszarze.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu budynku, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu i parametrów zabudowy określonych w planie;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obejmuje się ochroną poprzez zapisy ustaleń planu obiekty zabytkowe i zabytki archeologiczne, zgodnie z ustaleniami § 7.

- 2) ochronie przed inwestowaniem podlegają tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat; zagospodarowanie terenów w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów w granicach obszaru oznaczonego graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze – nie występują w obszarze planu.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się:

- 1) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związany z przebiegiem istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV: o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w zakresie określonym w § 6 pkt 9 lit. b i c;
- 2) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach, pokazanych graficznie na rysunku planu, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wolbórki o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji lokalnej i układem ponadlokalnym poprzez istniejącą drogę powiatową nr 4332E powiązaną na węźle z drogą ekspresową S-8 zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji - tereny dróg publicznych: droga zbiorczych (1KDZ), droga lokalna (1KDL) i droga dojazdowa (1KDD).

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla klientów obiektów usługowych:
 - obiektów usług motoryzacyjnych – minimum 2 stanowiska postojowe na 1 stanowisko obsługi,
 - dla pozostałych obiektów – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
 - c) dla pracowników obiektu usługowego lub produkcyjnego – minimum 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów;
 - d) dla usług oświaty – minimum 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, oraz minimum 5 miejsc postojowych dla gości, w tym minimum jedno stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży;

- 3) obowiązek wyznaczonych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - d) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) dopuszcza się użytkowania istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do gminnej sieci kanalizacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym prowadzącym ścieki do oczyszczalni ścieków poprzez przewody lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b; nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
 - a) ustala się rozbudowę sieci gazowej,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
 - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu oraz linie elektroenergetyczne z nimi powiązane,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8,
 - f) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - g) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulice;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się rozbudowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
 - a) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. a;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty

w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **1MN** do **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające - obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolno stojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolno stojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - c) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,6;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych - 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 9) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą budynku mieszkalnego,
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 10) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia

dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 1MN występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, w granicach tych terenów obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami od **1MNU** do **6MNU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w

tym dojazdu do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – wolno stojące z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki usługowe – wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2;
 - c) budynki gospodarcze i garażowe realizowane w zabudowie mieszkaniowej lub usługowej: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) działek o nr ewid. 352/3, 353/3 i 354/3, zlokalizowane w terenie 6MNU i działka o nr ewid. 275/2 zlokalizowana w terenie 4MNU nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 6) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,9;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 9) ustala się maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 10) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45° , dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą budynku,
 - b) usługowych, gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 11) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce budowlanej tylko funkcji usługowej, terenu tej działki nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 4) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;
- 5) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 5MNU występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, a na fragmencie terenu 6MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, w granicach tych terenów obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: od **1RMn** do **12RMn** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych

z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej, zabudowa usługowa, wiaty, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnego lub gospodarczego lub w odrębnych budynkach;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 4) części działek o nr ewid. 219/2, 222/2, 225/2, 227/2 i 233/3 zlokalizowanych w granicach planu w terenie 3RMn; działka o nr ewid. 929/2 zlokalizowana w granicach planu w terenie 8 RMn; działki o nr ewid. 952/1, 952/3 i 954/1 zlokalizowane w granicach planu w terenie 10RMn nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego lub uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 1,0;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej –30%;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2,
 - b) związanych z produkcją rolną – 2,
 - c) gospodarczych i garażowych – 1;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 9) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz związanych z produkcją rolną – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°; dla budynków usługowych i związanych z produkcją rolną dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich a dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą,
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach zlokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 10) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz

kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) w zabudowie zagrodowej zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie 40 i więcej dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 3) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;
- 5) dla obiektów zabytkowych: dom Zawada nr 238 i Zawada nr 190 obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1 i 2;
- 6) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 12RMn występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, a na fragmencie terenów 2RMn i 4RMn ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tych terenach obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu 7RMn położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki:
 - a) gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie z możliwością remontu i przebudowy.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 1 500,0 m² ;
- 2) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową - 3 000,0 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu działek - 25,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80 do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, przy spełnieniu warunków określonych w ust. 4 pkt 1, 2 i 3, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) funkcje mieszkaniowe realizowane w samodzielnych budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych wyłącznie jako towarzyszące obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
 - b) zabudowa magazynowa, jako towarzysząca obiektom przeznaczenia podstawowego,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, jako towarzysząca obiektom przeznaczenia podstawowego,
 - d) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne – wolno stojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe i inne: wolno stojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 3) część działki o nr ewid. 169/2, zlokalizowana w granicach planu, w terenie 1U, nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi, w celu zagospodarowania działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,05,
 - b) maksymalną 0,1;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej działki klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielania działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielania dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej usług oświaty częściowo na obszarze zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **1Up/ZZ**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli oraz opieki nad dziećmi do lat 3,
 - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - c) obiekty usługowe OSP,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające – pomieszczenia usługowe inne; obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki usługowe: wolno stojące lub lokalizowane przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolno stojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;
- 3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,05,
 - b) maksymalną 1,5;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usługowych – 3;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) ustala się maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) innych obiektów budowlanych, w tym sportu i rekreacji oraz z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 7) ustala się dachy:
 - a) budynków usługowych i obiektów sportu i rekreacji – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie; dopuszcza się stosowanie przekryć łupinowych lub łukowych,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami § 5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu Up/ZZ położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki:
 - a) gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie z możliwością remontu i przebudowy;

4. Nie ustala się zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości gdyż nie ma takiej potrzeby.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów,
- 6) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ścieżek drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.”

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

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

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolami: **1PU**; **2PU**; **3PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa magazynowa,
 - b) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa (tylko zachowanie zabudowy istniejącej) w samodzielnych budynkach mieszkalnych towarzyszących obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe i produkcyjne oraz magazynowe – wolno stojące lub zespoły budynków na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i inne: wolno stojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub produkcyjnymi lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na działkach o szerokości 20,0 m i większej;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;
- 5) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,1,
 - b) maksymalną 1,2;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;

- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków –15,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 9) ustala się dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połąci dachowych i nachyleniu 20° – 45° , dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich;
- 10) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystykę budynków oraz spadki dachów, zgodnie z ustaleniami § 5;
- 11) część działki o nr ewid. 1669, zlokalizowanej w granicach planu, w terenie 3UP, nie może być zabudowane jako odrębna nieruchomości (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi, w celu zagospodarowania działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy 1ha i większej;
 - c) garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni 0,5 ha i większej;oraz kontynuacji istniejącej, na dzień uchwalenia planu, w terenie działalności produkcyjnej;

- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku zrealizowanej na części terenu funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej części terenu(działki) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;

- 4) dla obiektu zabytkowego - dom Zawada nr 136, zlokalizowanego w terenie 2PU obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1 i 2.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ścież drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 23. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami od 1R do 7R ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze w gospodarstwach rolnych, zabudowa służąca produkcji i obsłudze produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, obiekty chowu lub hodowli zwierząt – tylko w terenach od **1R** do **4R**,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) lasy lub zadrzewienia,
 - d) drogi wewnętrzne; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dla terenu **5R, 6R i 7R** ustala się zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit.a;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy zagrodowej przy spełnieniu warunków:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 30%,
 - b) intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,6,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - d) maksymalną wysokość:
 - budynków –10,0 m,
 - innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, słupów wysokiego napięcia, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - e) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie,
 - f) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **5R, 6R i 7R** – nie mniejszy niż 90%,

b) dla terenów od **1R** do **4R** – nie mniejszy niż 60%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3 m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu 5R i teren 6R położone są w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki, gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2,
- 4) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;

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

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub dojazdami gospodarczymi przez tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji.

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

§ 24. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren leśny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej.

2. Dla terenów leśnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach. Gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c.

§ 25. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) nakazuje się utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 100% powierzchni terenu.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 1WS ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tym terenie obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 lit. c i d;

§ 26. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcze;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzyżowanych;
- 2) dla drogi powiatowej nr 4332E, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym linie rozgraniczające drogi ustalone zostały w granicach działki drogowej nr 258, obr. 21 tej drogi;
- 3) ustala się podstawowy przekrój dróg 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4. Zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 1KDZ ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tym terenie obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 lit. c i d;

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

§ 27. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzyżowanych;
- 2) dla drogi gminnej nr 116404E, oznaczonej symbolem **1KDL** ustala się poszerzenie pasa drogowego - terenu drogi w liniach rozgraniczających zmienne – od 1,9 m do 4,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki, gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2.

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

§ 28. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrzyżunkowych;
- 2) dla drogi, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z trójkątami widoczności o wymiarach 5 x 5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) ustala się podstawowy przekrój drogi 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

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

§ 29. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogą publiczną zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) dla istniejącej drogi, oznaczonej symbolem **1KDW**, obsługującej tereny poza granicami planu, ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – od 6,0 do 9,0 m, z trójkątami widoczności -z jednej strony w granicach wyznaczonej działki drogowej, z drugiej strony o wymiarach 5 x 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4. Dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie

z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c.

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

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

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

Przewodnicząca Rady
Gminy Tomaszów Mazowiecki

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Tomaszów Mazowiecki ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bezpośrednim powodem przystąpienia do sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki było wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 1 lipca 2016 r. poz. 961). W sąsiedztwie miejscowości Zawada, przed wejściem w życie ww ustawy, inwestor uzyskał pozwolenie na budowę elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kV. Wszystkie elektrownie położone są poza granicami opracowania planu. W promieniu dziesięciokrotnej wysokości 5 elektrowni znalazły się, wszystkie tereny objęte niniejszym planem miejscowym.

Zgodnie z ww ustawą możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w oparciu o plan miejscowy, w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowych (w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego), upływała z dniem 1 lipca 2019 r., obecnie została wydłużona o kolejne 36 miesięcy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki uchwałą Nr XXXVI/200/16 z dnia 28 grudnia 2016 r. zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki.

Nadmienić należy, że obszar objęty granicami planu urbanizował się do tej pory w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. W wielu miejscach gminy decyzje te zostały skonsumowane poprzez wydane pozwolenia na budowę oraz ich realizację.

Na terenie wsi występuje bardzo duży ruch inwestycyjny, Gmina wydała kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy na bardzo zróżnicowane rodzaje zabudowy, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa z dużymi gospodarstwami hodowlanymi, usługowa oraz produkcyjna. Na podstawie tych decyzji wznoszone są nowe obiekty budowlane. Od początku 2017 r., czyli po podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego z powodu ujawniających się nowych budynków, które granica planu określona w uchwale Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. przecinała na dwie części, dwa razy były zmieniane granice planu: uchwałą nr LXII/368/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2017 r. i uchwałą nr V/30/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 lutego 2017 r.

Niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Mazowiecki” przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tomaszowie Mazowieckim.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 2019 roku. Następnie projekt obydwu dokumentów został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2019 roku, zaś w dniu 2019 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniony zostanie drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail),

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1. wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji wyszczególnionych w treści uchwały w poszczególnych terenach) a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
2. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez sformułowanie ustaleń dla terenów położonych w granicach stanowisk archeologicznych i budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków,
3. wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
4. walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane,
5. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi

komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

6. walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji: zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg a także jest możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej,
7. prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej,
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń,
9. potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Tomaszów Mazowiecki,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg – powiatowej klasy zbiorczej, gminnej drogi lokalnej i dojazdowej,

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drogach powiatowych i gminnych, w odległości do 1 km od terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenowi przeznaczonemu dla dróg publicznych nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych,

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXII/121/20 roku Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować koniecznością poniesienia niewielkich wydatków z budżetu gminy. Przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych budową sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego – gminnej drogi publicznej dojazdowej (IKDD). Niewielkie kwoty trzeba będzie przeznaczyć na wykup terenów prywatnych pod poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej.

Natomiast, w związku z otwarciem nowych terenów pod rozwój urbanizacji należy się spodziewać sukcesywnie rosnących wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Biorąc pod uwagę ustalenia zmiany planu, można założyć, że roczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości będą znaczące (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.