

# **WÓJT GMINY WIERZCHLAS**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRASZKOWICE, GMINA WIERZCHLAS**

UCHWALONY UCHWAŁĄ RADY GMINY WIERZCHLAS  
NR III/14/2006 Z DNIA 28 GRUDNIA 2006 R.

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO  
NR 42 Z DNIA 22 LUTEGO 2007 R. POZ. 354

OPRACOWAŁO „PRZESTRZEŃ”  
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH  
HORUBSKI WŁADYSŁAW  
WE WROCŁAWIU

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

WIERZCHLAS, GRUDZIEŃ 2006 R.

**UCHWAŁA NR III/14/2006**  
**RADY GMINY WIERZCHLAS**  
**Z DNIA 28 GRUDNIA 2006 R.**

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

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

**Rozdział I. Przepisy ogólne**

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

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

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

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

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

- zajmować nie mniej niż 70% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni terenu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
  - 7) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług uzupełniających inne funkcje pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
  - 8) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
  - 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
  - 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### § 3. W planie ustala się :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) wydzielone pasy zieleni izolacyjnej towarzyszące innej funkcji,
  - 5) granica otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego,
  - 6) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 7) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 8) stanowiska archeologiczne,
  - 9) granice strefy ochronnej od cmentarza,
  - 10) przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 11) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 12) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
  - 13) podstawowe przeznaczenie terenów.
1. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

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

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

1. Ustala się ochronę :

- 1) obiektów budownictwa znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej :
  - a) zespół dworski – biura majątku, obecnie biblioteka i szkoła, Kraszkowice, murowana z 1921 r., restaurowana 1950 i 1990 r. (rozbudowa),
  - b) zespół dworski – dwór (rezydencja myśliwska), obecnie szkoła, Kraszkowice, drewniana, ok. 1930 r.,
  - c) kaplica p.w. św. Anny, Kraszkowice, murowana z 1882 r.,
  - d) zespół dworski – park (lipy, orzechy), Kraszkowice, połowa XIX w.,
  - e) zespół dworski – obora, obecnie magazyn, Kraszkowice, murowana lata 30 – XX w.,
  - f) dom mieszkalny, Kraszkowice 44, murowany lata 30 – XX w.,
  - g) zagroda – obora, Kraszkowice 45 b, murowana lata 30 – XX w.,
  - h) dom mieszkalny, Kraszkowice 17, drewniany ok. 1925 r.,
  - i) dom mieszkalny, Kraszkowice 22, drewniany ok. 1920 r.,
  - j) dom mieszkalny, Kraszkowice 25, murowany z 1931 r.,
  - k) dom mieszkalny, Kraszkowice 76, murowany z 1929 r.,
  - l) dom mieszkalny, Kraszkowice 78, drewniany lata 30 – XX w.,
  - m) zagroda – dom, Kraszkowice 45, drewniany ok. 1930 r.,
  - n) dom mieszkalny, Kraszkowice 46, murowany z 1928 r.,
  - o) dom mieszkalny, Kraszkowice 47, murowany z 1929 r.,
  - p) dom mieszkalny, Kraszkowice 80, drewniany z 1926 r.,
  - r) dom mieszkalny, Kraszkowice 105, drewniany lata 20 – XX w.,
  - s) zagroda - stodoła, Kraszkowice 104, drewniana z 1885 r.,
  - t) zagroda – dom, Kraszkowice 104, drewniany k. XIX w.,
- 2) stanowisk archeologicznych :
  - a) nr 6 Kraszkowice – osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.,
  - b) nr 17 Kraszkowice – osada kultury polskiej z XVI – XVIII w.

2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy, a także zmiany funkcji dla obiektów budownictwa znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej.
3. Dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Zasób ewidencji konserwatorskiej podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.
5. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych nr 6 i 17 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące warunki konserwatorskie przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięć :
  - a) powiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu o terminie przystąpienia do prac ziemnych, na 7 dni przed ich rozpoczęciem, celem ustalenia zakresu badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych,
  - b) zapewnienie przez inwestora nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji prac ziemnych, z możliwością przeprowadzenia (w przypadku odkrycia substancji zabytkowej) badań ratowniczych,
  - c) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wybranej do przeprowadzenia powyższych badań osoby, w celu uzyskania decyzji administracyjnej zezwalającej na ich wykonanie,
  - d) zgłoszenie do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatury w Sieradzu wszelkich odkryć dokonanych podczas prowadzenia wyżej wymienionych prac, ponieważ stanowią one własność państwa.

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

1. Wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego. Na obszarze tym wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg. Wszelkie przedsięwzięcia wymagają uzyskania opinii Dyrekcji Sieradzkich Parków Krajobrazowych.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty budownictwa oraz stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej.
3. Na obszarze objętym planem poza wyżej wymienionymi punktami 1 i 2 nie znajdują się inne tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

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

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg : głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG (droga wojewódzka nr 486), dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami :  
1 KDD – 31 KDD, wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 7 KDW, ciągi pieszo – jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 5 KDp oraz drogi transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 6 KDR.
2. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic,
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
  - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
  - 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się :
- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Kraszkowice na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych i technologicznych, po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Kraszkowice na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
  - 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków,
  - 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się :
- 1) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli,
  - 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,
  - 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
  - 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,
  - 2) w przypadku zaistnienia kolizji pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przebudowę sieci na wniosek

- inwestora na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny, kosztami przebudowy obciążony będzie inwestor,
- 3) dla potrzeb projektowanych inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego wyznacza się dodatkowe tereny pod stacje trafo oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 5 E, lokalizacje stacji mogą ulec zmianie w uzgodnieniu z właścicielem terenu oraz zarządcą sieci,
  - 4) dla zasilania obszarów przeznaczonych pod usługi i działalność produkcyjno – usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami :1 U – 7 U, 1 PU – 3 PU, dla których nie zostały wyznaczone tereny pod lokalizację stacji transformatorowych, w zależności od wielkości zapotrzebowanej energii elektrycznej należy lokalizować stacje transformatorowe na terenach własnych inwestorów, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
  - 6) w granicach terenów, o których mowa w pkt. 5 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenów zielenią średnią i wysoką.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się :
- 1) na terenie objętym planem wyznaczono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 150.
  - 2) ustala się strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczoną na rysunku planu – pas terenu o szerokości 8 m,
  - 3) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2 wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 4) w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt. 2 operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania działalności gospodarczej mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
  - 5) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
  - 6) dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z operatorem gazociągu wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu połączeń komunikacyjnych terenów sąsiadujących przedzielonych gazociągiem,
  - 7) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci,
  - 8) ułożenie rozdzielczej sieci gazowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz zgodnie z zasadami podanymi w ust.1.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła: paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.
9. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się :
- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
  - 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie usuwania odpadów ustala się :
    - 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
    - 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
    - 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawaniu odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
  11. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych.
  12. W zakresie miejsc parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż :
    - 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
    - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
    - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej,
    - 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 RM,MN – 32 RM,MN, 1 MN – 22 MN, 1U – 7 U, ZP,U, MNU, MW wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych minimalizujących oddziaływanie na środowisko w zakresie: hałasu i wibracji, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby, jak również promieniowania elektromagnetycznego,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami szczególnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic własnego terenu,



- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
- 6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
- 7) nakazuje się ochronę istniejących pomników przyrody : klonu zwyczajnego, grupy drzew wielogatunkowych wokół stawu, alei wielogatunkowej w parku wiejskim, utrzymywanie we właściwym stanie istniejących drzew oraz stosowanie nowych nasadzeń zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 8) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wprowadzony wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 9) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
  - a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
  - b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 10) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
- 11) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Wierzchlas,
- 12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
  - a) 1 MN – 22 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 RM,MN – 32 RM,MN – jak dla zabudowy zagrodowej,
  - c) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - d) MW – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) 2 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 13) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 PU – 3 PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie.

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

**§ 10.** Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 RM,MN - 32 RM,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się :
    - a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych,
    - b) lokalizację usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub

- gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
- c) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
  - e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację :
- a) usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne i gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) forma przestrzenna projektowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających winna być dostosowana do istniejącej sąsiedniej zabudowy (gabaryty budynków, poziom posadowienia parteru, kształt dachu, układ kalenicy, kolorystyka elewacji) celem tworzenia jednorodnych zespołów urbanistycznych,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
  - 5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże) 1 kondygnacji nadziemnej,
  - 6) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynku usługowego 9 m,
  - 8) dachy budynków mieszkalnych i usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $27^0$  do  $50^0$ , pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 9) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nie mniej niż :
    - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
    - b) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową, drogą wewnętrzną, ciągiem pieszo – jezdni oraz drogą transportu rolnego,
    - c) 4 m od cieków wodnych,
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,

- 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić : 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - b) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup> a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 MN - 22 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) dopuszcza się lokalizacje :
    - a) usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
    - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
    - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
  - 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 5) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m, a budynku usługowego 9 m,
  - 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 27<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 8) budynki gospodarcze oraz garaże nie powinny przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej,

- 9) dachy budynków gospodarczych strome, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, płytą oraz blachą,
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu nie mniej niż 6 m od granicy działki z drogą dojazdową oraz drogą wewnętrzną,
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,
  - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - 13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20 MN, 21 MN położonych w obrębie 50 m strefy ochronnej od cmentarza zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności.  
Poza 50 m strefą ochronną realizacja zabudowy mieszkaniowej jest możliwa pod warunkiem zwodociągowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20 MN, 21 MN.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) podział terenu na działki budowlane :
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – minimalna szerokość działki 20 m, minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna szerokość działki 16 m, minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy szeregowej – minimalna szerokość działki 9 m, minimalna powierzchnia działki 300 m<sup>2</sup>,
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70 – 90<sup>0</sup> (nie dotyczy skrajnych oraz pojedynczych działek).

**§ 12.** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
    - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
    - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się możliwość adaptacji części budynku – parteru na cele usług lokalnych,
- 3) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
- 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 5) dach budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 160 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

**§ 13.** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalnymi (komercyjnymi i publicznymi),
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
  - 3) wysokość zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 4) maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
  - 5) dach budynku mieszkalno - usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 6) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego (poza budynkiem mieszkalnym) jako budynku wolnostojącego 2 kondygnacyjnego o wysokości nie przekraczającej 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, o formie przestrzennej nawiązującej do formy budynku mieszkalnego,

- 7) dach budynku usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^0$  do  $50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż :
    - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
  - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
  - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalna szerokość działki 20 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki  $1200 \text{ m}^2$ .

**§ 14.** Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami : 1 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa – usługi publiczne i komercyjne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
  - 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
  - 4) dach budynku usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^0$  do  $50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach płaski,
  - 5) formę przestrzenną rozbudowywanej części obiektu należy dostosować do formy przestrzennej obiektu istniejącego,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej,
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,

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

**§ 15.** Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 2 U, 3 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne i komercyjne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
    - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
    - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - e) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji,
  - 3) dachy budynków usługowych strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi,
  - 4) forma przestrzenna rozbudowywanych i modernizowanych budynków usługowych powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejących części budynków w sposób zapewniający uzyskanie jednolitej bryły,
  - 5) w związku z położeniem terenów w obrębie ścisłej ochrony konserwatorskiej wprowadza się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych, przebudowy, rozbudowy a także zmiany funkcji budynków oraz budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - 6) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
  - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,

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

**§ 16.** Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 4 U, 5 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa usługowa - usługi komercyjne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację :
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
  - 3) maksymalna wysokość budynków usługowych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
  - 4) dachy budynków usługowych strome, kąt nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dachy płaskie,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 150 cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust 12.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się wielkość powierzchni sprzedaży obiektu usługowego nie powinna przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Teren usług kultury sakralnej oznaczony na rysunku planu symbolem 6 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej –istniejąca kaplica p.w. Św. Anny, murowana z 1882 r. wpisana do ewidencji konserwatorskiej,



- 2) dopuszcza się lokalizację :
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na: zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).

**§ 18.** Teren usług kultury sakralnej oznaczony na rysunku planu symbolem 7 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej –istniejący kościół p.w. Św. Anny i Joachima,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
    - c) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącego budynku kościoła, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz pod warunkiem ochrony formy architektonicznej obiektu.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) małych obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
    - c) obiektów małej architektury,
    - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
  - 2) należy stosować dachy strome, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 27<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - 3) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
  - 4) od strony dróg publicznych wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenów sportowych w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (drogi publiczne),
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż :
    - a) 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
    - b) 6 m od granicy działki z drogą dojazdową.

**§ 20.** Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 PU - 3 PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków produkcyjno – usługowych,
  - 3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
  - 6) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) stromy, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^0$  do  $50^0$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) minimalna szerokość działki 50 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi  $70^0$  –  $90^0$  (nie dotyczy skrajnych i pojedynczych działek).

**§ 21.** Teren obiektów obsługi rolnictwa, produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami: RU,PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: objekty obsługi rolnictwa, produkcyjne, składy i magazyny, objekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz obiektów obsługi transportu samochodowego
  - 3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 4) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 6 m od granicy działki z drogą dojazdową,
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
  - 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

**§ 22.** Teren obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami: KS,PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: objekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego oraz objekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń stacji gazowej oraz budowę obiektów towarzyszących stacji zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) w przypadku likwidacji stacji gazowej dopuszcza się budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,
  - 4) wysokość obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 5) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 6) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
  - 7) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) stromy, kąt nachylenia połaci dachowych od  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
  - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70 % powierzchni działki,
  - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 8 ust. 12.

**§ 23.** Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 PE, 2 PE.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi powierzchniowa eksploatacja surowców naturalnych,
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb eksploatacji surowców naturalnych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
  - 1) wydobywanie kopaliny tylko w granicach obszaru górniczego wyznaczonego na podstawie dokumentacji geologicznej oraz projektu zagospodarowania złoża przez właściwy organ koncesyjny,
  - 2) zasięg terenu górniczego oraz szerokość pasów ochronnych od dróg publicznych na podstawie decyzji wydanej przez organ koncesyjny,
  - 3) obowiązek eksploatacji złoża zgodnie z opracowanym projektem złoża oraz planem ruchu zakładu górniczego a także zgodnie z zasadami optymalnego sposobu wykorzystania udokumentowanych zasobów złoża, wymagań w zakresie ochrony

- środowiska, bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz technicznych warunków wydobycia kopaliny,
- 4) przy podjęciu eksploatacji złóż kopaliny wprowadza się obowiązek przedsięwzięcia środków niezbędnych do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnego prowadzenia rekultywacji oraz przywracania do właściwego stanu innych elementów środowiska przyrodniczego,
  - 5) w razie likwidacji złoża wprowadza się obowiązek zabezpieczenia oraz likwidacji wyrobiska poeksploatacyjnego,
  - 6) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych oraz przebywających okresowo.

**§ 24.** Teren zieleni parkowej oraz usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolami ZP,U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią zieleń parkowa oraz usługi lokalne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktu z funkcją podstawową,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych,
    - c) ciągów pieszo – rowerowych,
    - d) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
    - e) obiektów małej architektury,
  - 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego w tym również zmianę funkcji pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (teren położony w obrębie ścisłej ochrony konserwatorskiej) zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) maksymalna wysokość budynku usługowego nie powinna przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - 3) dach budynku usługowego stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - 4) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej (w tym również pomników przyrody), a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 5) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego 3 m,
  - 6) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

**§ 25.** Tereny lasów oraz zadrzewień i zakrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 7 ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy oraz zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
    - b) ciągów pieszo – rowerowych,

- c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
- 1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
  - 2) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego 3 m,
  - 3) wysokość zabudowy związanych z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji,
  - 4) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - 5) dach stromy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi.

**§ 26.** Teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

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

**§ 27.** Tereny wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS - 6 WS (rowy melioracyjne, stawy).

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się :
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,

- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

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

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

**§ 30.** Tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R - 5 R.

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

**§ 31.** Teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

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

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

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

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

**§ 33.** Tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW - 7 KDW.

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

**§ 34.** Tereny ciągów pieszo – jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 KDp – 5 KDp.

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

**§ 35.** Tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR - 6 KDR,

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN – 32 RM, 1 MN - 22 MN, MW, MNU, 3 U – 5 U, 1 PU – 3 PU, KS,PU, RU,PU, 1 PE, 2 PE ZP,U, w wysokości 20 %,



- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, 6 U, 7 U, 1 ZL – 7 ZL, 1 WS - 6 WS, US, ZC, W, 1 E – 5 E, KDG, 1 KDD – 31 KDD, 1 KDW – 7 KDW, 1 KDp – 5 KDp, 1 KDR - 6 KDR, 1 R – 5 R, w wysokości 0%.

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

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Wierzchlas

Artur Piosczek