

## PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

### UCHWAŁA NR..... RADY GMINY WIERZCHLAS

z dnia .....

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Mierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 oraz 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) w związku z uchwałą Nr XXXIII/229/2021 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Mierzyce, oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas zatwierdzonego uchwałą Nr XI/85/2019 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 10 września 2019 r., Rada Gminy Wierzchlas uchwała, co następuje:

#### ROZDZIAŁ 1

##### Przepisy ogólne

- §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Mierzyce, zwany dalej „planem”, składający się z:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, 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;
  - 5) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4, zawierających:
    - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
    - b) atrybuty zawierające informację o planie,
    - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
- §2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu zgodnie z uchwałą XXXIII/229/2021 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Mierzyce.
- §3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
  - 2) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to

- okapów, gzymsów oraz części budynków, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
  - 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
  - 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
  - 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wierzchlas;
  - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym działalność rzemieślniczą w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rzemiosła, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) **usługach, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, usług rekreacyjno-wypoczynkowe i uzdrowiskowe, obiekty zamieszkania zbiorowego;
  - 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§4.** 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) strefa ochrony ekspozycji kościoła;
- 6) wymiary wyrażone w metrach.

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

## ROZDZIAŁ 2

### Ogólne ustalenia dla całego obszaru

**§5.** 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MNU;

- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług; oznaczone symbolem **PU**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 5) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**;
- 7) tereny dojazdów do gruntów rolnych, oznaczone symbolem **RD**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych dojazdowych KDD;
- 2) linie rozgraniczające terenów publicznych ciągów pieszych KP, jako służących urządzeniu publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych w obszarze w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenów przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń.

**§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, nieprzekraczająca 15,0 m; wymogu nie stosuje się do obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej realizację inwestycji celu publicznego;
- 4) stosowanie dla altan, wiat oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i szerokości elewacji frontowej mających zastosowanie dla budynków gospodarczych;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków na terenie działki budowlanej,
  - b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub granicy frontowej działki budowlanej z tolerancją 5°;
  - c) geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie dotyczy układu głównych połączeń dachowych; dopuszcza się dowolność formy zadaszeń drugorzędnych elementów budynku, zaczynających się poniżej głównej kalenicy dachu;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 oraz ustalenia szczegółowe w zakresie formy zabudowy nie dotyczą terenów, dla których plan nie ustala możliwości lokalizacji budynków;
- 7) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji budynków, zakazuje się lokalizacji wiat i altan;
- 8) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku realizacji budynków;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów nie stosuje się dla działek

budowlanych wydzielanych pod budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej,
  - b) wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 5) ochronę **powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 5;
- 6) warunki w zakresie **gospodarki odpadami** zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) 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) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
  - d) część obszaru znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 (Zbiornik Częstochowa), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) ochronę **powierzchni ziemi** poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj.: terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej zaliczonej do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

10) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach **otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego**, w której obowiązują nakazy i zakazy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) obejmuje się ochroną ekspozycję znajdującego się poza obszarem planu kościoła p.w. św. Katarzyny wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 138/A) poprzez wyznaczenie na rysunku planu strefy ochrony ekspozycji, w granicach której:
  - a) wysokość budynków nie może przekraczać 10,0 m,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 12,0 m;
- 2) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – w obszarze nie występują obiekty wymagające ochrony.

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

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg publicznych KDD i tereny ciągów pieszych KP;
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
  - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i przebudowę istniejących budynków, w tym budynków o gabarytach niezgodnych z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi, przy czym zmiana sposobu użytkowania musi być zgodna z przeznaczeniem terenu określonym planem;
- 6) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków posiadających układ lub kąt nachylenia połaci dachowych inny, niż ustalony w planie, z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) możliwość przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia.

**§11. Ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie ustala się.**

**§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów 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.

**§13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się powiązanie obszaru z układem zewnętrznym oraz obsługę obszaru poprzez tereny dróg publicznych dojazdowych KDD, tereny ciągów pieszych KP, terenu dojazdu do gruntów rolnych RD oraz drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, w następującej minimalnej liczbie:
  - a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie,
  - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla pozostałych osób: 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 1 na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
  - b) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i linią zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b , przy zachowaniu poniższych warunków:
    - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,

- lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
  - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarki wodami,
  - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - d) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej  $\varnothing 90$  mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) minimalną średnicę rur sieci kanalizacji sanitarnej:
    - grawitacyjnej:  $\varnothing 160$  mm,
    - ciśnieniowej:  $\varnothing 60$  mm,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - do sieci kanalizacyjnej,
    - do indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
  - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła; obowiązują ograniczenia w stosowaniu źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa,
  - b) minimalną średnicę przewodów sieci  $\varnothing 32$  mm,
  - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) możliwość rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia; przewody sieci średniego napięcia nakazuje się realizować wyłącznie jako podziemne,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - z sieci elektroenergetycznej,
  - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
  - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
  - a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 10 kW;
    - pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:**
  - a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
  - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zastrzeżeniem §7 pkt 9.

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

- 1) obowiązuje zgłoszenie przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
  - a) dróg publicznych,
  - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

**§17.** Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§18. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolem MN, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 11,0 m;
  - b) pozostałych: 7,0 m;

- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
  - a) mieszkalnych: 7,5 m,
  - b) pozostałych: 5,0 m;
- 7) dachy budynków:
  - a) mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się dach płaski,
  - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach 7MN znajdującym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 (Zbiornik Częstochowa) obowiązują ustalenia §7 pkt 7 lit. d.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§19. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolem MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, przy czym:

- 1) zakazuje się lokalizacji szpitali;
- 2) na terenach 1MNU, 3MNU-6MNU dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,8;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
  - 5) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12,0 m, przy czym w strefie ochrony ekspozycji kościoła nieprzekraczająca 10,0 m,
    - b) pozostałych: 7,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 8,0 m,
    - b) pozostałych: 5,0 m;
  - 7) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się dach płaski,
    - b) pozostałych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 9) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- a) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) na terenach 3MNU, 4MNU, 5MNU i 6MNU w granicach strefy ochrony ekspozycji kościoła obowiązują ustalenia §8.
5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokości frontów działek: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .
6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §14.
7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
  - 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust. 2.
8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§20.1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolem PU ustala się:**

- 1) przeznaczenie obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokale mieszkalne wydzielone w budynkach usługowych, produkcyjnych lub magazynowych; powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie przeciwległych w stosunku do siebie połaci dachowych i nachyleniu od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia: 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami §13 ust.2.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

**§21. 1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem R ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** zgodnie z ustaleniami §14.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§22.** 1. Dla terenów dróg dojazdowych, o oznaczeniu **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ulica dojazdowa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDD od 0,0 m do 1,3 m; 2KDD od 0,0 m do 3KDD od 10,0 m do 20,6 m; 4KDD od 10,0 m do 20,0 m; 5KDD od 7,9 m do 20,0 m; 6KDD od 10,0 m do 20,0 m; 7KDD od 10,0 m do 20,0 m; 8KDD od 10,0 m do 20,0 m; 9KDD od 10,0 m do 20,0 m, 10KDD od 5,1 m do 12,4 m; 11KDD od 5,1 m do 9,0 m; 12KDD od 2,3 m do 3,3 m; 13KDD od 2,5 m do 2,5 m; 14KDD od 1,9 m do 2,2 m,
  - b) przekrój ulicy: jednojezdniowy.

2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na terenach 3KDD i 10 KDD znajdujących w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 (Zbiornik Częstochowa) obowiązują ustalenia §7 pkt 7 lit. d.

3. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§23.** Dla terenów ciągów pieszych, o oznaczeniu **KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1KP od 1,1 m do 6,5 m; 2KP od 5,0 m do 16,8 m,
  - b) dopuszcza się urządzenie nawierzchni umożliwiającej ruch pojazdów,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 1%.

2. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§24.** Dla terenu dojazdu do gruntów rolnych, o oznaczeniu **RD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: dojazd do gruntów rolnych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1RD od 1,2 m do 6,2 m; 2RD od 1,3 m do 1,3 m; 3RD od 1,4 m do 6,7 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%.

2. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**ROZDZIAŁ 4**  
**Przepisy końcowe**

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Wierzchlas