

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU W OBRĘBIE MASŁOWICE**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn.
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Bartłomiej Olczak
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, lipiec 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr X/178/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 2000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment obrębu Masłowice, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania centralnej części obrębu Masłowice z uwzględnieniem występujących walorów środowiska przyrodniczego (dolina rzeki Pysznej) i kulturowego (zabytkowe: dwór z zespołem folwarcznym oraz parkiem), a także w odniesieniu do lokalizacji budynków mieszkalnych oraz o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa w związku z wymogami przepisów odrębnych o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 2000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wrysem ze zmiany studium;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 2000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie ścian zewnętrznych (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

- 14) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 15) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 16) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 18) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 20) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 21) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 22) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 23) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki stykające się ze sobą lub połączone poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 24) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 25) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 26) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** (ograniczonej do granic działki) – należy rozumieć jako szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 27) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 28) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostrzy, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 29) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. 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) oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) oś widokowa;
- 9) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 10) strefa ochrony układu przestrzennego „B”;
- 11) strefa ochrony stanowiska archeologicznego „W”;
- 12) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 13) budynki objęte ochroną w planie wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 14) teren objęty ochroną w planie wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

- 15) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 16) strefa zieleni izolacyjnej;
- 17) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§6. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenu, użytkowanego przez ośrodek badawczy, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków określa się zasady i warunki zagospodarowania uwzględniające ochronę walorów zabytkowych,
 - c) dla terenów otwartych położonych w dolinie rzeki Pysznnej – lokalnym korytarzu ekologicznym określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające ich ochronę przed urbanizacją;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów łąk i pastwisk, terenów rolnych w dolinie rzeki Pysznnej,
 - b) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego zespołu zwartej zieleni w ramach parku dworskiego – terenu oznaczonego symbolem 1ZP,

- c) obowiązek realizacji wzdłuż granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS strefy zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor między terenem parkingu i zespołu i terenem zabudowy mieszkaniowej,
 - d) określenie dla poszczególnych terenów minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) wskazuje się pomniki przyrody objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

L.p. (nr na rysunku planu)	Gatunek	Akt prawny ustanawiający pomnik przyrody	Obręb	Nr działki	Położenie
1	dąb szypułkowy	Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego, dn.19.02.1998 r. Nr 3, poz.9)	0010	721/56	Masłowice, park dworski
2	dąb szypułkowy				
3	dąb bezszypułkowy				
4	lipa drobnolistna				
5	dąb szypułkowy				
6	cis pospolity				
7	orzech czarny				
8	orzech czarny				
9	dąb szypułkowy				

- 3) w otoczeniu obiektów, o których mowa w pkt 2, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) inne niż wymienione w pkt 2 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;

- 7) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu, działki, do których użytkownik posiada tytuł prawny;
- 9) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

3. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do rejestru zabytków stanowi:

L.p.	Dane o obiekcie	Czas powstania	Nr ew. działki	Położenie	Nr i data wpisu do rejestru zabytków
1.	Dwór	XIX w.	721/56	W niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 481, w centrum wsi	361/88/A – Kl.IX.5340/12/88 26 kwietnia 1988 r.

- 3) na obszarze objętym planem występują obiekty umieszczone w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Nr karty GEZ	Dane o obiekcie	Czas powstania	Nr ew. działki	Położenie
1.	15	pozostałość zespołu folwarcznego	1924 r.	721/56	w bezpośrednim sąsiedztwie dworu i parku dworskiego
2.	38	park dworski	połowa XIX w.	721/15, 721/55, 721/56, 721/59, 721/63, 723/2	w nieznaczonej odległości od drogi wojewódzkiej nr 481, w centrum wsi

- 4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 2 i związanych z nim wszelkich działań inwestycyjnych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 5) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 3, poprzez objęcie ich strefami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 6 lit. a, b, oraz sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UI zawartych w §24 oraz 1ZP zawartych w §27;
- 6) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej wyróżnione na rysunku planu:
 - a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą dawny układ parkowy,
 - b) strefę ochrony układu przestrzennego „B” obejmującą oprócz terenu, o którym mowa w lit. a jego przedpole od strony północnej stanowiące naturalne zabezpieczenie widoku zabytku,
 - c) strefę ochrony stanowiska archeologicznego „W” obejmującą: fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 77-44/17 (ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, kultura przeworska, laten, kultura polska) oraz stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 77-44/3 (cmentarzysko, epoka brązu, halsztat, kultura łużycka);
 - d) strefę obserwacji archeologicznej „OW” obejmującą tereny domniemanej zawartości relikwów archeologicznych;
- 7) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują następujące wymogi:
 - a) ochronie podlegają:
 - układ rozplanowania dawnego zespołu dworsko – parkowego, w tym komponowana zieleni wymagająca systematycznych prac pielęgnacyjnych,
 - zabytkowe trwałe ogrodzenie wraz z bramą,
 - oznaczona na rysunku planu oś widokowa i wgląd z drogi wojewódzkiej nr 481 na frontową elewację zabytkowego dworu,
 - b) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu nie mogą negatywnie oddziaływać na walory zabytkowego parku, wprowadzać w jego otoczeniu dysharmonii przestrzennej;
- 8) w strefie ochrony układu przestrzennego „B” obowiązują następujące wymogi:
 - a) ochronie podlegają: rozplanowanie, charakter, skala i forma zabudowy oraz budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wszelkie zmiany w ich otoczeniu i sąsiedztwie, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytku ani negatywnie oddziaływać na jego walory zabytkowe (np. ekspozycję),
 - b) zakaz wznoszenia dominant, w tym lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - c) ograniczenia w zakresie parametrów bryły i wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - d) zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę;

- 9) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” – na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 10) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren usług oświaty oznaczony symbolem 1UO, na którym zlokalizowana jest publiczna placówka oświaty,
 - b) tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne);
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości oraz ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UK, 1UO, 1UI, 1KS, 2KS odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 3, dopuszcza się bieżące remonty i przebudowy;
- 2) na rysunku planu wskazuje się tereny potencjalnie narażone na podtopienia i zalewanie, dla których ze względu na ich ochronę utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania;
- 3) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §16 ust. 1 pkt 4 lit. d, e, f.

§15. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne (KD):
 - drogę wojewódzką DW 481 klasy głównej (G) relacji: Wieluń – Widawa – Łask,
 - drogę powiatową DP 4545E klasy lokalnej relacji: Sieniec – Starzenice – Masłowice – granica gminy,
 - drogi gminne klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D), ciągi pieszo – jezdne (KD-Y) tworzące sieć uzupełniającą, zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) istniejącą drogę wewnętrzną (KDW);
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wymienionych w pkt 1, formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi głównej (G) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi działek, dla których zgodnie z planem nie ma możliwości obsługi z dróg o niższej klasie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;

- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) zabudowa zagrodowa – 2 stanowiska na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - d) obiekty zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - e) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) szkoły, przedszkola i żłobki – 4 stanowiska na 100 dzieci,
 - h) wymaganą liczbę stanowisk do parkowania należy określić:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie liczby stanowisk dla poszczególnych funkcji,
 - i) przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§16. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenie w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez system istniejących wodociągów wiejskich – wodociąg Jodłowiec, oparty o zasoby wód podziemnych,
 - b) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
 - c) zachowanie istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
 - d) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody; ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie **odprowadzanie ścieków** ustala się:

- a) docelowo odprowadzanie ścieków w komunalnym systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę kanałów sanitarnych,
 - b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych), tylko jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odbiornikiem wód opadowych będzie rzeka Pyszna, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - c) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - d) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - e) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony

od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - f) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit. d, nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach lokalizację stacji transformatorowej i wydzielanie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - i) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne niepowodujące emisji zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenie w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie zgodne z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej sieci,
 - c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości;
- 9) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§17. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 3) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 5) zabudowa usług kultu religijnego oznaczona symbolem **UK**;
- 6) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**;
- 7) zabudowa usług badawczych oznaczona symbolem **UI**;
- 8) obsługa komunikacji indywidualnej oznaczona symbolem **KS**;
- 9) zieleni urządzonej oznaczona symbolem **ZP**;
- 10) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**;
- 11) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 12) wody powierzchniowe śródlądowe płynące oznaczone symbolem **WSp**;
- 13) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 14) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1-9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 10-12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania.

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 13 i 14 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust.1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej) – 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90° lub położenie równoległe do jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi,

- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - placów parkingowych,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - g) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS,
 - h) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - dla elewacji budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązuje kształtowanie jednorodnego zespołu zabudowy poprzez ujednolicenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 25°,

- d) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych,
- e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku lub obiektu, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
- f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości, niewykraczającej poza granice działki w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN – 600 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż publicznej drogi, z zastrzeżeniem, że frontu działki nie stanowi wjazd na działkę położoną w głębi terenu) – 18,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
- f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,

- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 4 lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązują:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanego,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej – 9,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej – 5,0 m,
 - dla obiektów małej architektury – 4,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – 20°- 45°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek, który nie dotyczy obiektów małej architektury,

- f) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w lit. g,
- g) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- h) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
- i) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- j) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę zagrodową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,

- h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 4 lit. b, dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy, przebudowy; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) w działalności remontowej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegających od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, pod warunkiem, że zachowuje on ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 20°- 45°, z obowiązkiem stosowania głównej kalenicy dachu równoległej do frontowej linii rozgraniczającej terenu lub prostopadłej do bocznych granic działek,
 - e) dla garaży, obiektów gospodarczych i inwentarskich (również z wbudowanymi pomieszczeniami użytkowymi) oraz budowli rolniczych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 45°,

- f) obowiązuje lokalizacja garaży i budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących; dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki zastrzeżeniem zawartym w lit. h,
- g) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z produkcją i obsługą upraw ogrodnich w formie obiektów wolno stojących,
- i) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
- j) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich),
- k) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza liczba kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. a obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - h) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 35°,
 - c) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków lub obiektu stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę usług kultu religijnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę mieszkaniową związaną z funkcjonowaniem instytucji sakralnej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,
 - f) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS,
 - g) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) dla zabudowy usług kultu religijnego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 50° – 60°,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 30°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usług oświaty, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym: boiska, bieżnie, place zabaw itp., jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,

- f) w bilansie miejsc parkingowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc parkingowych i garażowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 0° – 20°.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług badawczych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) uprawy związane z przeznaczeniem ustalonym w lit. a, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) zaplecze gospodarcze: magazyny, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) zabudowa usług innych niż wymienione w lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie ośrodka badawczego wykorzystującego budynki - pozostałości zespołu folwarcznego, wpisane do gminnej ewidencji zabytków i wymienione w § 9 pkt 3, które wraz z budynkiem dworu i otaczającym go parkiem (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP) współtworzą zabytkowy zespół dworski,
 - b) zachowuje się funkcjonalno-przestrzenne powiązania terenu 1UI oraz sąsiedniego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §15 pkt 4,

- h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - j) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, c, d dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 4 lit. b,
 - b) dla budynków - pozostałości zespołu folwarcznego, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i wymienionych w §9 pkt 3 obowiązują:
 - zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów), z dopuszczeniem rozbiórki obiektu, w sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną lub całkowitego zniszczenia,
 - przystosowanie do nowych funkcji i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,
 - dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 45°,
 - d) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa komunikacji indywidualnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:

- a) zachowuje się zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego parkingu,
- b) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
- d) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa komunikacji indywidualnej w formie zespołu garaży, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) parkingi, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) zieleń, place manewrowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: – nie określa się,
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się zabudowę w formie zespołu wielostanowiskowych budynków garażowych,
 - b) w zagospodarowaniu należy uwzględnić realizację strefy zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni zimozielonej usytuowanego zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się nasadzenia innych drzew i krzewów,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla zespołu garaży – 25% powierzchni działki budowlanej, dla parkingu – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - i) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków garażowych mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje: zakaz malowania fragmentu elewacji i drzwi garażowych w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) dla obiektów garażowych obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzoną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) istniejącą zabudowę usługową, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) dojścia, dojazdy, parking związane z obsługą istniejącego budynku, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie parku wraz z budynkiem wpisanym do rejestru zabytków wymienionym w §9 pkt 2 współtworzących z pozostałościami zespołu folwarcznego usytuowanego w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UI zabytkowy zespół dworski,
 - b) zachowuje się funkcjonalno-przestrzenne powiązania terenu 1ZP oraz sąsiedniego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UI,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,007,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §16,
 - h) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy obowiązują:
 - maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów.
 - c) obowiązują warunki zgodnie z ustaleniem zawartym w §9 pkt 4.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RL, 2RL, 3RL, 4RL, 5RL, 6RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z ochroną przed podtopieniem, retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b, c,
 - b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Pyszej, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny, za wyjątkiem realizacji przeznaczenia ustalonego w pkt 1, lit. b,
 - c) obowiązuje niedopuszczenie do powstawania przegród przestrzennych
 - d) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - a) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §15,
 - b) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WSp, 2WSp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe płynące, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Pyszna, spełniająca rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) w zakresie użytkowania obowiązują ustalenia określone we właściwych przepisach odrębnych,
 - c) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§31. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-G** – droga główna;
- 2) **KD-L** – drogi lokalne;
- 3) **KD-D** – drogi dojazdowe;
- 4) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

3. Dla poszczególnych dróg i ciągów publicznych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) droga wojewódzka DW 481 – droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-G**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,5 m do 17,8 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) droga powiatowa DP 4545E – droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-L**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13,3 m do 13,4 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,8 m do 17,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-D**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,9 m do 9,8 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 5) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-D**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,6 m do 12,8 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 6) ul. Litwa – droga dojazdowa:
 - a) zachodni odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD-D**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - b) wschodni odcinek oznaczony na rysunku planu symbolem **4KD-D**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,0 m do 8,7 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 7) ul. Sportowa – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D**: trójkąt widoczności w liniach rozgraniczających od 0 m do 7,1 m;
- 8) ul. Nowa – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,9 m do 8,9 m;

- 9) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D** – szerokość w liniach rozgraniczających – 6,2 m;
- 10) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5,9 m do 8,0 m;
- 11) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD-D** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 6,9 m do 10,7 m;
- 12) ciąg pieszo - jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Y** – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,9 m do 14,0 m;
- 13) dla dróg i ciągów, o których mowa w ust. 3 poszerzenia linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu.

§32. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) parkingi, sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,5 m do 14,5 m wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach 22,5 m na 20,0 m.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§33. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MW – 5%,
 - b) MN – 10%,
 - c) RM – 5%,
 - d) U – 25%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UK, UO, UI, KS, ZP, RŁ, R, WSp oraz terenów dróg i ciągów publicznych i dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G, KD-L, KD-D, KD-Y, KDW nie określa się stawki procentowej.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Wieluniu