

BURMISTRZ

Projekt

z dnia 21 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

Bogdan Nęcki

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W INOWŁODZU**

z dnia 29 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości
Spała w Gminie Inowłódz – rejon ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, poz. 527), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz uchwalonego uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz Rada Miejska w Inowłodzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w Gminie Inowłódz – rejon ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miejscowości Spała w gminie Inowłódz, według granic oznaczonych na rysunku planu i określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XLIII/270/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 marca 2018 r.

3. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik Nr 4.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych lub detalu architektonicznego;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z uwzględnieniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji budynku, z uwzględnieniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 8) **terenach o charakterze publicznym** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości, posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub pomieszczeniach w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz z wykorzystaniem urządzeń służących tej działalności, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów takich jak: obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku uwarunkowań uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów takich jak: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolem **MU**;
- 2) tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **ZP/U**;
- 4) tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej – oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren przeznaczony pod drogi publiczne, klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**,
 - tereny przeznaczone pod drogi publiczne, klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
 - b) tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW**.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakaz dostosowania budynków, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, do naniesionych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, wysunięcie przed obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy takich elementów budynku jak:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki i tarasy – maksymalnie o 2,0 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki i ryzality – maksymalnie o 0,8 m,
 - części podziemne budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków: okładzin z tworzyw sztucznych typu siding oraz blach lakierowanych;
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego oraz purpurowego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych o powierzchni maksymalnie do 3 m²;
- 4) nakaz stosowania – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 3 – na elewacjach cegły, z dopuszczeniem: okładzin ceglanych ceramicznych imitujących cegłę oraz drewna lub okładzin drewnianych lub tynków i betonów barwionych w masie a także powłok malarskich w odcieniach kolorów żółtego, brązowego, czerwieni i szarości;
- 5) nakaz stosowania – z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 3 – pokryć dachowych z dachówki ceramicznej lub blachy w kolorze cegły ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania papy w kolorze grafitowym, czarnym lub ceglastym;
- 6) zakaz stosowania gontów bitumicznych na pokrycia dachów.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem znajdują się następujące **cenne elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną** – oznaczone na rysunku planu – w granicach których obowiązuje przestrzeganie wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) otulina Spalskiego Parku Krajobrazowego – obejmująca cały obszar planu;
- 2) obszar Natura 2000 Lasy Spalskie PLH100003 – obejmujący tereny 2ZP/U, 8MU, 9MU, 2KDD i 3KDD oraz fragmenty terenów 1ZL i 1KDD;
- 3) dwa drzewa stanowiące pomniki przyrody – w obrębie terenów 1ZP/U i 2KDD;
- 4) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 404 – Zbiornik Koluski – Tomaszów – obejmujący cały obszar planu.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) dla obszaru parku ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu obowiązuje:
 - a) nakaz utrzymania zasięgu przestrzennego parku,
 - b) nakaz ochrony istniejącej zieleni, drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz ochrony naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (z wyjątkiem cięć sanitarnych),
 - e) zakaz stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru,
 - f) zakaz wykonywania prac naruszających stosunki wodne;
- 2) nakaz zachowania istniejącego drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – wskazanego na rysunku planu jako cenne drzewo – oraz zakaz:
 - a) utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzewa, tj. w odległości mniejszej niż 3,0 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia jego stanu biologicznego,
 - b) wykonywania prac ziemnych w odległości mniejszej niż 4,5 m od pnia, mogących prowadzić do znacznego uszkodzenia cennego drzewa, z wyjątkiem prowadzenia prac budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, w tym infrastrukturze technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń służących do prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej,
 - ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów **MU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) dla terenów **ZP/U** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem znajduje się – oznaczony na rysunku planu – **park w Spale, wpisany do rejestru zabytków** decyzją Urzędu Wojewódzkiego Łódzkiego Wydziału Urzędu Kultury i Sztuki nr K.S.V/1/22/50 z 23 stycznia 1950 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków Parku przy dawnym pałacu Prezydenta Rzeczypospolitej w Spale pod numerem 1/P-I-1/50 z 29.01.1950r. dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące, oznaczone na rysunku planu, **obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**:

- 1) park z XIX w., ul. Mościckiego;
- 2) budynek mieszkalny „Sarenka” (dawniej willa) z ok. 1905 r., ul. Mościckiego 7;
- 3) dom wczasowy „Jelonek” (dawniej willa) z ok. 1905 r., ul. Mościckiego 9;
- 4) budynek restauracji „Carska Wieża” (dawniej wieża ciśnień z pompownią) z końca XIX w., ul. Mościckiego 13;
- 5) budynek mieszkalno-usługowy (dawniej kuchnia pałacowa) z 1897 r., ul. Mościckiego 15;
- 6) budynek usługowy „Savoy” wcześniej „Rogacz” (dawniej dom wczasowy) z pocz. XX w., ul. Mościckiego 17/19;
- 7) budynek mieszkalny wielorodzinny (dawniej willa, potem przedszkole) ok. 1904 r., ul. Nadpiliczna 6.

3. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, o których mowa w ust. 2:

- 1) w odniesieniu do części parku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (poza rejestrem zabytków) zlokalizowanego częściowo w obrębie objętym planem obowiązuje nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:
 - a) nakaz ochrony: historycznych brył budynków, historycznych kształtów dachów, historycznych ścian i artykulacji elewacji, historycznej wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, historycznych detali architektonicznych, w tym historycznych podziałów stolarki, historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki,
 - b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej,
 - c) zakaz zewnętrznego docieplania elewacji budynków,
 - d) zakaz umieszczania anten na elewacjach budynków od strony dróg publicznych,
 - e) w przypadku montowania na elewacjach urządzeń klimatyzacyjnych, nakaz ich osłonięcia obudową w kolorze elewacji.

§ 8. 1. W granicach terenów objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze publicznym: tereny przeznaczone pod drogi publiczne – oznaczone symbolami KDG i KDD.

3. W ramach **kształtowania terenów o charakterze publicznym** – określonych w ust. 1 – ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych, jednolitej stylistyki obiektów małej architektury, harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych i gospodarczych z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą imprez;
- 3) nakaz dostosowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem ustala się wymóg zapewnienia **ilości miejsc do parkowania** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie i dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla obiektów administracji i biur – minimum 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla banków – minimum 35 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla handlu i usług – minimum 3 miejsca postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla gastronomii – minimum 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych lub minimum 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej;
- 8) dla przychodni zdrowia – minimum 1 miejsce postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej lub minimum 2 miejsca postojowe na 1 gabinet;
- 9) dla szkół – minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 10) dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 11) dla hoteli i pensjonatów – minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 12) dla funkcji niewymienionych w pkt 1–11 – minimum 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych przy realizacji parkingów w obrębie terenów 1MU, 1U i 2ZP/U;
- 2) zakaz budowy wolnostojących garaży i parkingów naziemnych, który nie dotyczy:
 - a) terenów istniejącej zabudowy, w tym zabytkowej, na których dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi istniejących obiektów,
 - b) terenów 8MU i 9MU.

4. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć miejsca do parkowania według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

5. Nakaz urządzenia miejsc dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

6. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w całym obszarze objętym planem – w związku z jego położeniem w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Glinnik (Tomaszów Mazowiecki) – obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego;
- 2) w granicach – oznaczonego na rysunku planu – obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów Prawa wodnego.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: od 45 stopni do 135 stopni.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. W obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar planu z układem zewnętrznym zapewniać będzie Al. Prezydenta Ignacego Mościckiego (droga krajowa nr 48);
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez realizację dojazdów i dojazdów w granicach terenów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 13. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa terenów i budynków poprzez istniejące i projektowane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu sieci wodociągowej lub w inny sposób określony w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci wodociągowej – DN 125,
 - c) nakaz – przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej – uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych**:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – DN 200,
 - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz studni chłonnych, rowów i kanałów odwadniających, a także do sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz podczyszczania potencjalnie zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych (w tym z terenów parkingów), przed ich wprowadzeniem do odbiornika, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 200;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci gazowniczej – DN 32,
 - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników nadziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie normy jakościowe emisji,
- b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakaz stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii o mocy instalacji nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 13,
- b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,4kV,
- c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość napraw, remontów, konserwacji, rozbudowy i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe lub podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- e) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych, w tym mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

8) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków lokalizowanych w granicach terenu IMU.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości: 0,01%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU i 9MU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

2. W granicach terenów:

1) 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 6MU i 7MU:

- a) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych;

2) 5MU, 8MU i 9MU dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych;

3) MU dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków garażowych – z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 3 pkt 2;
- b) budynków gospodarczych wyłącznie na terenach **4MU, 5MU, 8MU i 9MU**;

c) zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury.

3. Dla terenów **MU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów **1MU**, **2MU**, **3MU**, **4MU**, **5MU**, **6MU** i **7MU**: 40%,

b) dla terenów **8MU** i **9MU**: 30%;

2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;

3) maksymalna intensywność zabudowy:

a) dla terenów **1MU**, **6MU** i **7MU**: 2,0,

b) dla terenów **2MU**, **3MU**, **4MU** i **5MU**: 1,0,

c) dla terenów **8MU** i **9MU**: 0,6;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem zapisów w pkt 5;

a) dla terenów **1MU**, **6MU** i **7MU**: 50%,

b) dla terenów **2MU**, **3MU**, **4MU** i **5MU**: 30%,

c) dla terenów **8MU** i **9MU**: 60%;

5) w granicach – wyznaczonej na rysunku planu w obrębie terenu **1MU** – strefy zieleni ustala się:

a) nakaz ochrony istniejących drzew,

b) maksymalny udział powierzchni utwardzonych w ramach strefy: 30%,

c) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania, w tym także garaży podziemnych;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla terenów **1MU** i **6MU**: 1500 m²,

b) dla terenów **3MU** i **7MU**: 1100 m²,

c) dla terenów **2MU**, **4MU**, **5MU**, **8MU** i **9MU**: 700 m².

4. Dla terenów **MU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) dla terenów **1MU**, **6MU** i **7MU** – nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 16 m,

b) dla terenów **2MU**, **3MU**, **4MU**, **5MU**, **8MU** i **9MU** – nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10,5 m,

c) garażowej i gospodarczej – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większa niż 5 m;

2) nakaz stosowania na budynkach dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20 do 42 stopni, przy czym istniejące dachy o innych spadkach, w tym dachy płaskie, mogą być zachowane.

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** i **4U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów **U** dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury.

3. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu **1U** i **4U**: 40%,

b) dla terenu **2U**: 50%,

- c) dla terenu **3U**: 70%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1
- 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów **1U** i **2U**: 2,0,
 - b) dla terenu **3U**: 3,0,
 - c) dla terenu **4U**: 1,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, uwzględnieniem zapisów w pkt 5:
 - a) dla terenu **1U**: 40%,
 - b) dla terenu **2U**, **3U** i **4U**: 20%;
- 5) w granicach – wyznaczonej na rysunku planu w obrębie terenu **1U** – strefy zieleni ustala się:
 - a) nakaz ochrony istniejących drzew,
 - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonych w ramach strefy: 30%,
 - c) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania, w tym także garaży podziemnych;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

4. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów **1U**, **2U** i **3U** – nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 16 m,
 - b) dla terenu **4U** – nie większa niż 10 m, z dopuszczeniem – w miejscu wskazanym na rysunku planu – wieży jako dominanty o wysokości nie większej niż 36 m;
- 2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20 do 42 stopni.

§ 17. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1ZP/U** i **2ZP/U** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług.

2. W granicach terenów:

- 1) **1ZP/U** i **2ZP/U** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, budowli służących rekreacji i wypoczynkowi oraz dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych i obiektów małej architektury;
- 2) **1ZP/U** lokalizacja budynków ograniczona jest wyłącznie do obszaru wydzielonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością odbudowy dawnego pałacu.

3. Dla terenów **ZP/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m²;
- 6) zakaz budowy obiektów dysharmonizujących przestrzeń parkową.

4. Dla terenów **ZP/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **1ZP/U** – nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m,
 - b) dla terenu **2ZP/U** – nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;

2) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia od 20 do 42 stopni.

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1ZL** obowiązuje przeznaczenie dla celów gospodarki leśnej.

2. Dla terenu **1ZL** ustala się sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 19. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1KDG** (część drogi krajowej nr 48) obowiązuje przeznaczenie pod drogę publiczną – klasy głównej.

2. Dla terenu **1KDG** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) zieleni urządzonej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5 m do 3,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1KDD** (fragment ul. Nadpilicznej), **2KDD** (fragment ul. Hubala) i **3KDD** (ulica nowoprojektowana) obowiązuje przeznaczenie pod drogi publiczne – klasy dojazdowej.

2. Dla terenów **KDD** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) zieleni urządzonej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren **1KDD** – zgodnie z rysunkiem planu – od 6,5 m do 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogami **1KDG** i **2KDD**,
- b) teren **2KDD** – zgodnie z rysunkiem planu – 3,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1KDD**,
- b) teren **3KDD** – zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0 m do 10,0 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą **1KDD**.

§ 21. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** obowiązuje przeznaczenia pod drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów **KDW** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren **1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu – od 8,0 m do 9,0 m,
- b) teren **2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu – od 4,0 m do 6,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz uchwalonego uchwałą Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 13 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego z 1997 r. Nr 16 poz. 45).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Inowłodza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Inowłodzu

Roman Rodakowski

Kierownik Referatu
Nieruchomości, Ochrony Środowiska
i Planowania Przestrzennego
Urszula Wieszowska

ADCA PLAWNY
Beata Janik
Urząd Miasta i Gminy Inowłódz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Inowłodzu

z dnia 29 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w Gminie Inowłódz – rejon ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala

W związku z tym, że w ustawowym terminie, tj. od dnia 21 marca 2025 r. do dnia 7 maja 2025 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w Gminie Inowłódz – rejon ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Inowłodzu

Roman Rodakowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Inowłodzu

z dnia 29 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), Rada Miejska w Inowłodzu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 3. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, finansach publicznych;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminnych, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Inowłodzu.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków przedsiębiorstw energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Inowłodzu

Roman Rodakowski

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały. Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIII/270/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 marca 2018 r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania fragmentu miejscowości Spała, położonego w rejonie ulic Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala.

Obszar objęty projektem planu stanowi powierzchnię ok. 7,5 ha i zlokalizowany jest w centralnej części Spały. Teren położony jest przy ulicy Nadpilicznej oraz pomiędzy ulicami Mościckiego i Piłsudskiego pełni funkcję ośrodka wypoczynkowego o randze krajowej. Spała jest miejscowością o złożonym układzie przestrzennym, położoną przy zachodniej granicy gminy. Analizowany obszar jest enklawą w obszarze dużego kompleksu leśnego. Pomiędzy płatami zieleni zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Projekt obejmuje 39 działek o numerach ewidencyjnych 18/10, 18/11, 18/1, 18/2, 18/3, 18/5, 18/6, 18/7, 18/9, 23, 24/5, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 24/14, 24/15, 24/16, 24/18, 24/22, 24/24, 24/25, 24/26, 337/4, 337/5, 337/6, 337/7, 337/8, 337/9, 337/10, 337/11, 337/13, 337/15, 337/16, 337/18, 337/20, położone w obrębie nr 0007 Spała.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz przyjętej uchwałą Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 13 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego. Nr 16 poz. 45).

Przystąpienie do opracowania nowego planu miejscowego było podyktowane przede wszystkim:

- 1) potrzebą określenia warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów,
- 2) uregulowania kwestii prawnych dotyczących gruntów historycznie użytkowanych na cele nieleśne, a sklasyfikowanych w Ewidencji gruntów i budynków jako użytki leśne,
- 3) umożliwienie realizacji inwestycji zgodnych z planami i koncepcjami zagospodarowania miejscowości wdrażanej od ponad 50 lat,
- 4) utrzymanie kierunków rozwoju gminy i miejscowości z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na potrzeby którego sporządzono niniejszy wniosek, składa się z części opisowej oraz graficznej w skali 1:1000. Dla całego obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów takich jak: obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Cały obszar objęty planem podzielony został na podstawowe typy terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu, dla których określono szczegółowe zasady zagospodarowania.

Wyznaczono tereny:

- 1) tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolem **MU**;
- 2) tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **ZP/U**;
- 4) teren przeznaczony na cele gospodarki leśnej – oznaczony symbolem **ZL**;
- 5) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren przeznaczony pod drogi publiczne, klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**,
 - tereny przeznaczone pod drogi publiczne, klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
 - b) tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem **KDW**.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami między innymi poprzez ustalenie: ochrony zieleni, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej). Oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego w projekcie planu, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01 % o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenu zieleni urządzonej (ZP), terenów dróg i ciągów publicznych (KD) wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia projektu planu nie złożono uwag do projektu planu oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Inowłódz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w nieznacznym zakresie, bowiem generalnie układ dróg i ciągów służących do obsługi terenów budowlanych już istnieje. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową stanowiącą uzupełnienie już istniejącej, będą stanowić stały dochód gminy.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.

Kierownik Referatu
Nieruchomości, Ochrony Środowiska
Planowania Przestrzennego
Elżbieta Wierszowska