

**UCHWAŁA NR LXIV/416/23
RADY GMINY INOVLÓDZ**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miejscowości Zakościele w gminie Inowlódz – rejon Zakątek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/219/21 Rady Gminy Inowlódz z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w gminie Inowlódz – rejon Zakątek zmienioną uchwałą Nr LVI/352/22 Rady Gminy Inowlódz z dnia 24 listopada 2022 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowlódz przyjętej Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowlódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowlódz, Rada Gminy Inowlódz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w gminie Inowlódz – rejon Zakątek, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
 - b) atrybuty zawierające informację o planie,
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, linii brzegowej powierzchniowego zbiornika wodnego od linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 9) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć w szczególności usługi zakwaterowania turystycznego w postaci hoteli, moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, domów wycieczkowych, lokali zakwaterowania, obsługę turystyczną z zapleczem sportowym, rekreacyjnym, gastronomicznym, kulturalnym;
- 10) **zabudowie istniejącej** – 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;
- 11) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz przyjętą 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.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane 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 ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwarte zadrzewienia do zachowania;
- 7) budynek objęty ochroną w planie wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%;
- 12) strefa od rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie;
- 13) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. 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 obszaru objętego planem

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

- 1) zabudowa usług turystyki oznaczona symbolem **UT**;

- 2) zieleń oznaczona symbolem **Z**;
- 3) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KD-D**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust. 1 pkt 4 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez: wyodrębnienie w obszarze objętym planem terenów usług turystyki oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT obejmujących istniejący ośrodek wypoczynkowy wraz z uzupełnieniem jego programu funkcjonalnego, terenów: zieleni oznaczonego symbolem 3Z, lasów oznaczonego symbolem 4ZL, terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D wraz z określeniem zasad ich zagospodarowania uwzględniających walory środowiska i stan formalny;
- 2) ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w Spalskim Parku Krajobrazowym, w którym wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami dotyczącymi parku;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe ze względu na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – „Zbiornik Kolużki – Tomaszów” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych i użytkowych,
 - c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - d) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) obowiązuje ochrona zieleni i wód:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT obowiązuje zakaz wycinania drzew, jeżeli wycięcia nie wynikają z działań inwestycyjnych dopuszczonych planem czy stanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3Z:
 - wskazuje się zwarte zadrzewienia do zachowania,
 - zachowuje się istniejące trwałe użytki zielone z zakazem ich przekształcania w zieleń urządzoną, oraz z zakazem budowy nowych zbiorników wód powierzchniowych – stawów,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 4ZL zachowuje się istniejącą zieleń leśną,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną uwzględniającą walory przyrodnicze obszaru;
- 8) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i obniżających walory krajobrazowe terenu, w szczególności budowy i przebudowy skarp za wyjątkiem prac ziemnych związanych z budową obiektów przeciwpowodziowych;
 - 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 10) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolami: UT i Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty dóbr kultury współczesnej oraz zabytkowe stanowiska archeologiczne;
- 2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi willa „Urbanówka” (koniec XIX – początek XX w.);
- 3) ustala się ochronę obiektu, o którym mowa w pkt 2, poprzez sformułowanie ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2UT zawartych w Rozdziale 3;
- 4) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K” obejmującej tereny krajobrazu o wysokich naturalnych wartościach przyrodniczych, związanego z zespołami zabytkowymi lub posiadającymi walory kulturowe – tj. pasma kulturowo-przyrodniczego wzdłuż doliny Pilicy, której granice znajdujące się poza obszarem objętym planem zostały wyznaczone w zmianie studium;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) uwzględnienie wartościowych elementów naturalnych (rzeźby terenu, zieleni, układu wodnego),
 - b) nowa zabudowa (w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej) nie powinna obniżać walorów krajobrazowych otoczenia oraz winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 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 ukształtowania;
- 2) ustala się, iż teren publicznie dostępny stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D, dla którego zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartymi w Rozdziale 3;

- 2) dla dachów: obowiązuje pokrycie w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich);
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,
 - b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu, okładzin z paneli blaszanych oraz blachy falistej,
 - c) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 4) zgodnie z przepisami szczegółowymi określa się:
 - a) dopuszczony zakres działań dla zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania;
- 5) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsca postojowe na 1 dom,
 - b) dla budynków usługowych, w tym usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla mieszkań – 1 miejsce na mieszkanie,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 15 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 5.

§ 10. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ze względu na faktycznie występujące uwarunkowania: stan własności – pojedyncze nieruchomości, dla terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego między sąsiadującymi nieruchomościami lub przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

§ 12. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) dla sytuowania zabudowy w sąsiedztwie terenu lasów oznaczonego symbolem 4ZL oraz lasów przylegających do obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określa się:
 - a) 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),
 - b) w granicach, o których mowa w lit. a obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów, w szczególności materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna, o której mowa w pkt 2 lit. a;
- 4) na rysunku planu wskazuje się obszary:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT oraz działki nr ew. 247/1 położonej w terenie oznaczonym symbolem 3Z obowiązują warunki ustalone w uzyskanych ostatecznych decyzjach o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego dotyczące realizacji wskazanych obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na rysunku planu określa się strefę od rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 100,0 m, w którym obowiązuje utrzymanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
- 6) ze względu na położenie obszaru w granicach powierzchni ograniczającej podejścia lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM) obowiązuje:
 - a) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą podejścia lotniska,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości całkowitej powyżej 280 m n. p. m,
 - c) uwzględnienie przepisów dotyczących warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych, co dotyczy w szczególności wszystkich obiektów budowlanych o wysokości całkowitej nie mniejszej niż 50 m.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: drogę gminną nr 116170E (w całości zlokalizowaną poza obszarem objętym planem) oraz drogę publiczną klasy dojazdowej w części położoną poza obszarem objętym planem (KD-D), w części w obszarze objętym planem oznaczoną symbolem 1KD-D,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów:
 - z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem objętym planem,
 - poprzez drogi i ciągi wewnętrzne, o których mowa w pkt 2;

- 2) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się lokalizację dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość: 6,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość: 5,0 m.

§ 14. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

- zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący system uzbrojenia terenów i jego rozbudowę,
- dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
- wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej 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 środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego z sieci lub dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją celu publicznego, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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.

§ 16. Ustala się granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT, 3Z – 1%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: 4ZL nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki;
- 2) dopuszcza się: usługi konferencyjno-kongresowe z zakwaterowaniem, w tym z przeznaczeniem na cele kultu religijnego wraz z niezbędnym zapleczem administracyjno-technicznym, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 23% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,45,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) w ramach zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć ciągłość wewnętrznego układu drogowego z istniejącym ośrodkiem wypoczynkowym zlokalizowanym w terenie oznaczonym symbolem 2UT,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4200 m²;

4) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) parametry tj. lokalizacja, powierzchnia i maksymalne wymiary zabudowy, rzędne posadzki najniższej kondygnacji w poszczególnych budynkach zgodnie z prawomocną decyzją o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie nowego obiektu budowlanego – domu rekolekcyjno-misyjnego,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UT ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki;

2) dopuszcza się: usługi sakralne, kultury, zdrowia, gastronomii, sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) dopuszcza się: mieszkalnictwo wyłącznie w willi „Urbanówka”, o której mowa w pkt 5 lit. b;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje zagospodarowanie w formie ośrodka wypoczynkowego z możliwością wykorzystania dla zakwaterowania turystycznego, w tym związanego z kultem religijnym wraz z zapleczem rekreacyjno-sportowym, technicznym oraz dla usług, o których mowa w pkt 1,

b) dla fragmentu terenu znajdującego się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;

5) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2, 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §12 pkt 4 oraz dla willi „Urbanówka” zawartych w pkt 5 lit. b,

b) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu – willi „Urbanówka” obowiązuje:

- zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,
- zachowanie formy architektonicznej budynku i wystroju architektonicznego elewacji,
- zakaz robót budowlanych obejmujących nadbudowę, dopuszczalna rozbudowa winna być prowadzona w sposób nie prowadzący do całkowitego przesłonięcia obecnej bryły budynku,
- zakaz docieplania ścian od zewnątrz,
- zachowanie materiałów pokrycia elewacji – drewno dla ścian oraz tynk, kamień dla cokołów,
- zachowanie kompozycji elewacji i historycznych wielkości otworów drzwiowych i okiennych, ich jednolitych podziałów i kolorystyki, detalu architektonicznego, z dopuszczeniem ich odtworzenia,
- zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacji klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych,

- zakaz innego użytkowania niż budynek usługowy, mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, mieszkalne lub mieszkalno-usługowe: 14,0 m,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **3Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleni;

2) dopuszcza się: wody powierzchniowe, zadrzewienia, urządzenia wodne, sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie istniejącej zieleni urządzonej w ramach działek wykorzystywanych na cele rekreacji indywidualnej, w pozostałej części terenu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §12 pkt 4, obowiązuje zakaz przekształcania istniejących użytków zielonych w zieleni urządzonej np. w formie trawników,

b) dopuszcza się wyłącznie wydzielenie nowych działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,

c) dla istniejących zbiorników wód powierzchniowych – stawów obowiązuje zakaz przebudowy, zmiany ukształtowania linii brzegu,

d) obowiązuje zakaz budowy nowych stawów,

e) obowiązuje zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących zwartych zadrzewień,

f) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

4) warunki dla zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla istniejących budynków rekreacji indywidualnej lub gospodarczych dopuszcza się przebudowę i remonty z zakazem powiększania powierzchni zabudowy i kubatury,

c) dla działki nr ew. 247/1 dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z prawomocną decyzją o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie obiektów budowlanych obejmujących: staw ziemny, sześć budynków rekreacji indywidualnej (każdy o powierzchni 35,0 m²) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. zgodnie z zakresem i parametrami ustalonymi w tej decyzji:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 4,2% powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu),

- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu): 0,

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu): 0,042,

- dla wszystkich budynków: maksymalna wysokość do kalenicy 6,73 m, ze strychem nieużytkowym, poziom posadzki najniższej kondygnacji 145,70 m n.p.m., kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

- 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	-droga istniejąca – droga gminna, -droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 0,0 m do 12,7 m,

- b) lokalne poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- d) kształtowanie zagospodarowania:
 - dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XXII/131/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w Gminie Inowłódz – rejon Zakątek – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowłódz.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Inowłódz

Robert Pawłowski

