

UCHWAŁA NR LXIX/454/23 RADY GMINY INOWŁÓDZ

z dnia 23 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/259/21 Rady Gminy Inowłódz z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz przyjętej 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 Gminy Inowłódz uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz, 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 1:2000, 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, zawierający:
 - 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) **geometrii dachów** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące głównych połaci dachu (przekrywających główną część budynku), nie dotyczące przekryć drugorzędnych elementów dachu czy budynku lub urządzeń technicznych montowanych na dachach (np. ganków, garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, facjat, wykuszy, świetlików, zadaszeń tarasów, przekryć oranżerii, baterii fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych), dla których dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć, w tym np. jednospadowe, wielospadowe, krzywoliniowe typu wole oko, tarasy nad garażami itp.;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać zabudowa w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi zabudowy na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części zabudowy nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, w szczególności daszków, markiz, występów dachowych, tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych, pochylni, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 9) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań, oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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 tereny o ustalonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) istniejący szpaler drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 7) projektowany szpaler drzew;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) 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 mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **U/MN**;
- 3) zieleni urządzonej oznaczona symbolem **ZP**;
- 4) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) urządzenia obsługi gospodarki wodnej oznaczone symbolem **W**;
- 6) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-L – droga klasy lokalnej,
 - b) KD-D – droga klasy dojazdowej,
 - c) KD-Y – ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 6 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru stanowiącego fragment osiedla mieszkaniowo – usługowego położonego w rejonie ulic W. Komara oraz Hubala w miejscowości Spała:
 - a) wyznacza się tereny dla utrzymania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN oraz rozwoju zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN – o ustalonych w ramach wydzielonych terenów przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się towarzyszące tereny zieleni: lasu oznaczony symbolem ZL oraz zieleni urządzonej w formie skweru oznaczony symbolem ZP – o ustalonych w ramach wydzielonych terenów przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny służące do obsługi komunikacyjnej i technicznej: układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD oraz teren urządzeń obsługi gospodarki wodnej oznaczony symbolem W;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy 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 Spalskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) wskazuje się, że część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w obszarze Natura 2000 Lasy Spalskie PLH100003, dla którego wszelkie działania inwestycyjne nie mogą kolidować z zadaniami ochronnymi ustalonymi w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Spalskie PLH100003 z dnia 14 lutego 2014 r. wraz z zarządzeniami zmieniającymi;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

- 4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na występowanie w obszarze objętym planem stanowisk i siedlisk pachnicy dębowej *Osmoderma eremita*, dla których ochrony m.in. wyznaczono obszar Natura 2000 obowiązuje:
 - a) ochrona wykrytych stanowisk oraz potencjalnych siedlisk pachnicy, w tym: zakaz wycinania starych, dziuplastych drzew, z wyjątkiem drzew, których stan zdrowotny i lokalizacja stwarzają niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zakaz zaśmiecania i niszczenia dziupli, usuwania z wnętrza dziupli próchnicy i impregnacji wnętrz środkami owadobójczymi i grzybobójczymi,
 - b) zabezpieczenie ciągów migracyjnych poprzez lokalizację wskazanych na rysunku planu szpalerów drzew: istniejących do zachowania i uzupełnienia w terenach oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-D oraz projektowanego w formie drzew liściastych na terenie oznaczonym symbolem 1MN;
- 6) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 410 – Zbiornik Opoczno 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;
- 7) 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 sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych
 - d) obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie ochrony zieleni obowiązuje:
 - a) w całym obszarze obowiązuje:
 - zakaz wycinania drzew, jeżeli wycięcia nie wynikają z potrzeb inwestycyjnych czy stanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. a,
 - zakaz nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin: robinii akacjowej *Robinia pseudoacacia* L., klonu jesionolistnego *Acer negundo* L., czeremchy amerykańskiej *Prunus serotina*, rdestowca ostrokończystego *Reynoutria japonica*),
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zielni leśnej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZL,
 - c) obowiązuje lokalizacja szpalerów drzew, o których mowa w pkt 5 lit. b,
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną uwzględniającą walory przyrodnicze obszaru;
- 9) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem dopuszczonym szczegółowymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
- 10) 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;

- 11) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a w przypadku lokalizacji usług turystyki jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 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, do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne;
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy „K” – krajobrazu kulturowego, 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;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązuje:
 - a) zachowanie wartościowych elementów naturalnych (rzeźby terenu, zieleni),
 - b) dostosowanie zabudowy (w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej) do lokalnej tradycji budowlanej oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP,
 - b) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D,
 - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami: 1KD-Y, 2KD-Y;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania miejsc i terenów publicznie dostępnych:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m,
 - d) urządzenia przeznaczone dla ruchu pieszego należy dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - e) dodatkowe zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 2 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla terenu zawartych w Rozdziale 3.

§ 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 poszczególnych terenów;

- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dla dachów:
 - a) określa się geometrię dachów:
 - dopuszcza się układ kalenicy głównej budynków równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi lub dłuższej granicy działki; w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – równoległy lub prostopadły do jednej z granic działki, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych dopuszcza się dachy symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich);
- 5) 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, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); 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,
 - d) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 6) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednoczenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom / lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

- e) dla usług turystyki – 3 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - f) 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,
 - g) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych;
- 9) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 8 nie stosuje się;
- 10) 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 8,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, 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 8.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) ze względu na faktycznie występujące uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) oraz ustalone przeznaczenie terenu, dla terenów oznaczonych symbolami: 6MN, 8MN, 1W odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 5, parametry:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 5MN: 2000 m²,
 - 2MN, 3MN, 4MN, 7MN: 1500 m²,
 - 1U/MN, 2U/MN: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 5MN: 25,0 m,
 - 2MN, 3MN, 4MN, 7MN: 20 m,
 - 1U/MN, 2U/MN: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w pkt 4, w przypadku wydzieleni:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 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.
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla istniejących budynków oraz lokali, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 2) dla sytuowania zabudowy w terenów sąsiedztwie lasów oznaczonych symbolem ZL oraz lasów przylegających do obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określa się:
 - a) obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny 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, o których mowa w lit. a obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji 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;
- 4) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu pas technologiczny, o którym mowa w pkt 3 lit. a;
- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia do lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM) obowiązują:
 - a) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą lotniska – płaszczyznę powierzchni stożkowej o nachyleniu 1:25,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości całkowitej powyżej 333,50 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) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ul. Hubala – część zlokalizowana poza obszarem objętym planem, stanowiąca przedłużenie ul. W. Komara w kierunku północnym,

- b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogę publiczną klasy lokalnej (KD-L), drogi publiczne klasy dojazdowej (KD-D), publiczne ciągi pieszo-jezdne (KD-Y), oraz drogi przylegające do obszaru objętego planem;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: lokalnych (KD-L), dojazdowych (KD-D) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KD-Y);
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący system uzbrojenia terenów i jego rozbudowę,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, wymianę rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) zachowuje się istniejącą stację uzdatniania wody wraz z lokalnym ujęciem wody, dla którego nie ustalono strefy ochrony, zasilające prawobrzeżną część Spały i zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 1W,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) 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,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - c) 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:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV,

- b) 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:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych 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,
 - b) 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 cieplną 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:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego 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:
- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) 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, 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 granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP,

- b) teren urządzeń obsługi gospodarki wodnej oznaczony symbolem 1W,
 - c) teren dróg publicznych:
 - klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L,
 - klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D,
 - d) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami: 1KD-Y, 2KD-Y;
- 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 symbolem MN – 10%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem U/MN – 30%;
- 3) na pozostałych terenach nie określa się.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, dojścia i dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN: 10% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 200 m²,
 - dla pozostałych terenów: 30% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300 m², za wyjątkiem działek o powierzchni większej niż 3000 m², wówczas nie więcej niż 400 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN: 0,15,
 - dla pozostałych terenów: 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN: 70%,
 - dla pozostałych terenów: 50%, z zastrzeżeniem, że dla działki nr ew. 42/50 położonej w terenie oznaczonym symbolem 3MN obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN: 2000 m²,
 - dla pozostałych terenów: 1500 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

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

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: od 20° do 42°,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: od 20° do 42° oraz dachy płaskie od 5° do 12°;

6) 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 terenów oznaczonych symbolami: **1U/MN**, **2U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkalna jednorodzinna – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa usługowa jako usługi turystyki, zdrowia, handlu, gastronomii,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej, ale dla zabudowy usługowej nie więcej niż 400 m², dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej nie więcej niż 300 m²,

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

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy usługowej: 40%,

- dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej: 50%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 12,0 m,

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

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

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: od 20° do 42°,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: od 20° do 42° oraz dachy płaskie od 5° do 12°;

6) 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: **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym plac zabaw, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie skweru,
 - b) warunki zagospodarowania zgodne z ustaleniami w §8 pkt 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) 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.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) dopuszcza się: istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez tereny sąsiednie.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi gospodarki wodnej;
- 2) dopuszcza się: parking, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą stację uzdatniania wody wraz z lokalnym ujęciem wody zasilające prawobrzeżną część Spały z dopuszczeniem w zależności od potrzeb przebudowy, rozbudowy, wymiany,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowiska do parkowania;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 30°
- 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.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 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-L	-droga istniejąca (ul. W. Komara) – droga gminna, -droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 5,4 m do 15,0 m, -obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew i jego uzupełnienia,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-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) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	-droga istniejąca (ul. J. Kusocińskiego) – droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
2KD-D	-droga istniejąca (ul. Z. Krzyszkowiaka) – droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 17,5 m, -obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew i jego uzupełnienia,
3KD-D	-droga istniejąca (ul. Olimpijska) – droga gminna, -droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 12,0 m do 16,3 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Y**, **2KD-Y** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny;

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-Y	-ciąg istniejący (ul. Hubala), -częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 6,9 m do 9,2 m, -na całej długości drogi wskazuje się przebieg szlaku rowerowego,
2KD-Y	-ciąg istniejący, -ciąg częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 6,4 m do 6,7 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 26. Tracą moc ustalenia zawarte w:

- 1) uchwale Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 13 marca 1997 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 2) uchwale Nr VII/56/2003 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 czerwca 2003 roku w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na obszarze miejscowości Spała.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowłódz.

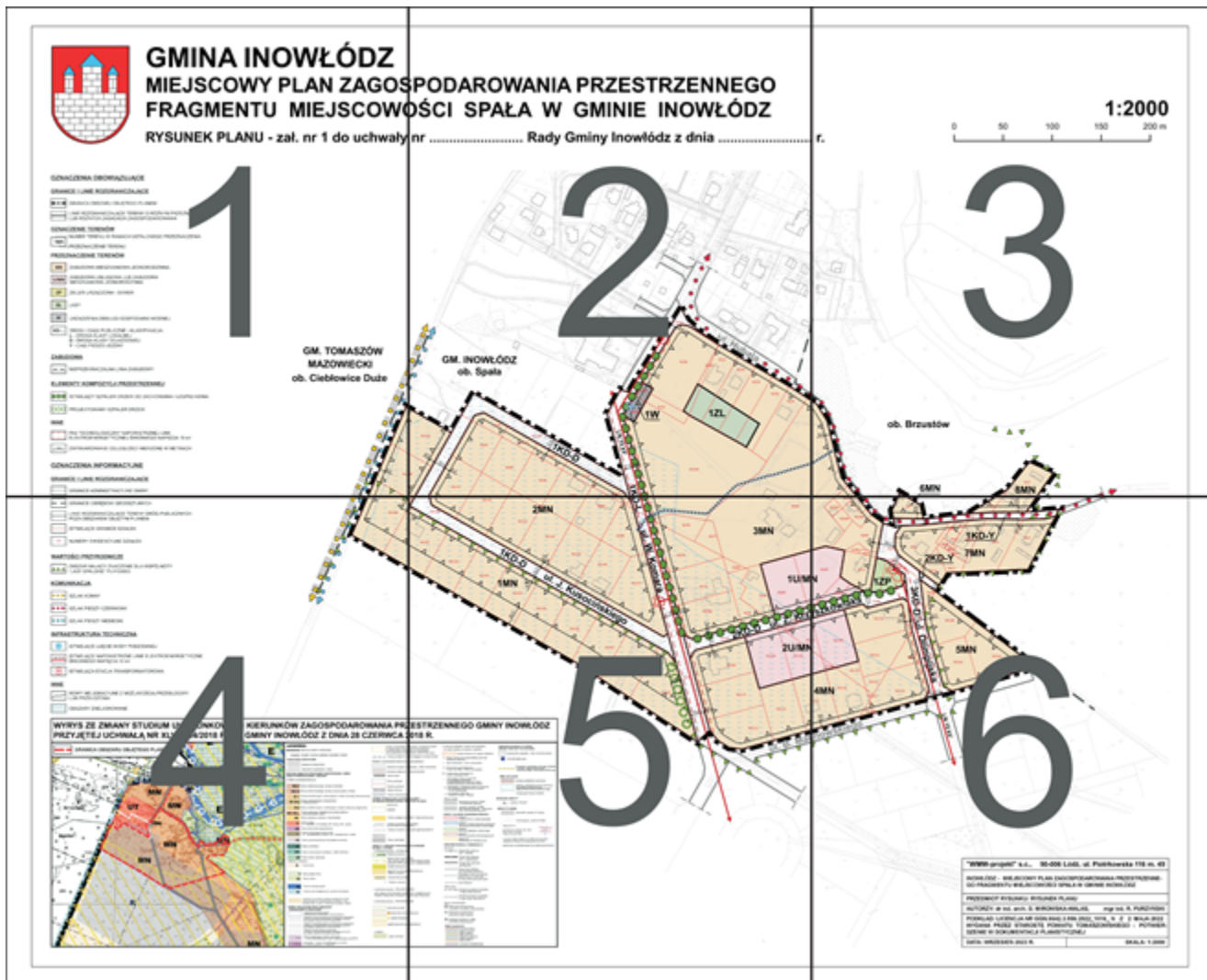
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Inowłódz

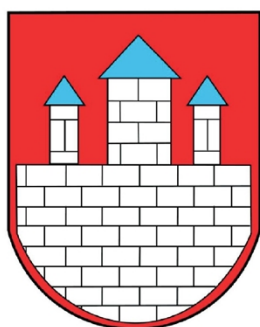
Robert Pawłowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIX/454/23
Rady Gminy Inowłódz
z dnia 23 listopada 2023 r.

Rysunek planu w skali 1:2000



Rysunek planu - podział na fragmenty



GMINA INOWŁÓDZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOS

FRAGMENTU MIEJSCOWO

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA - SKWER
- LASY
- URZĄDZENIA OBSŁUGI GOSPODARKI WODNEJ
- DROGI I CIĄGI PUBLICZNE - KLASYFIKACJA:
L - DROGA KLASY LOKALNEJ
D - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
Y - CIĄG PIESZO-JEZDNY

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ

- ISTNIEJĄCY SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
- PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW

INNE

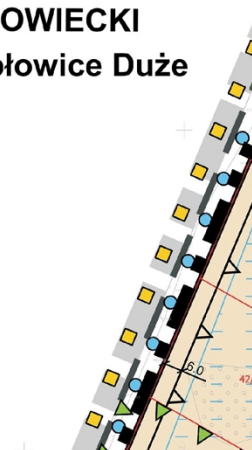
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY

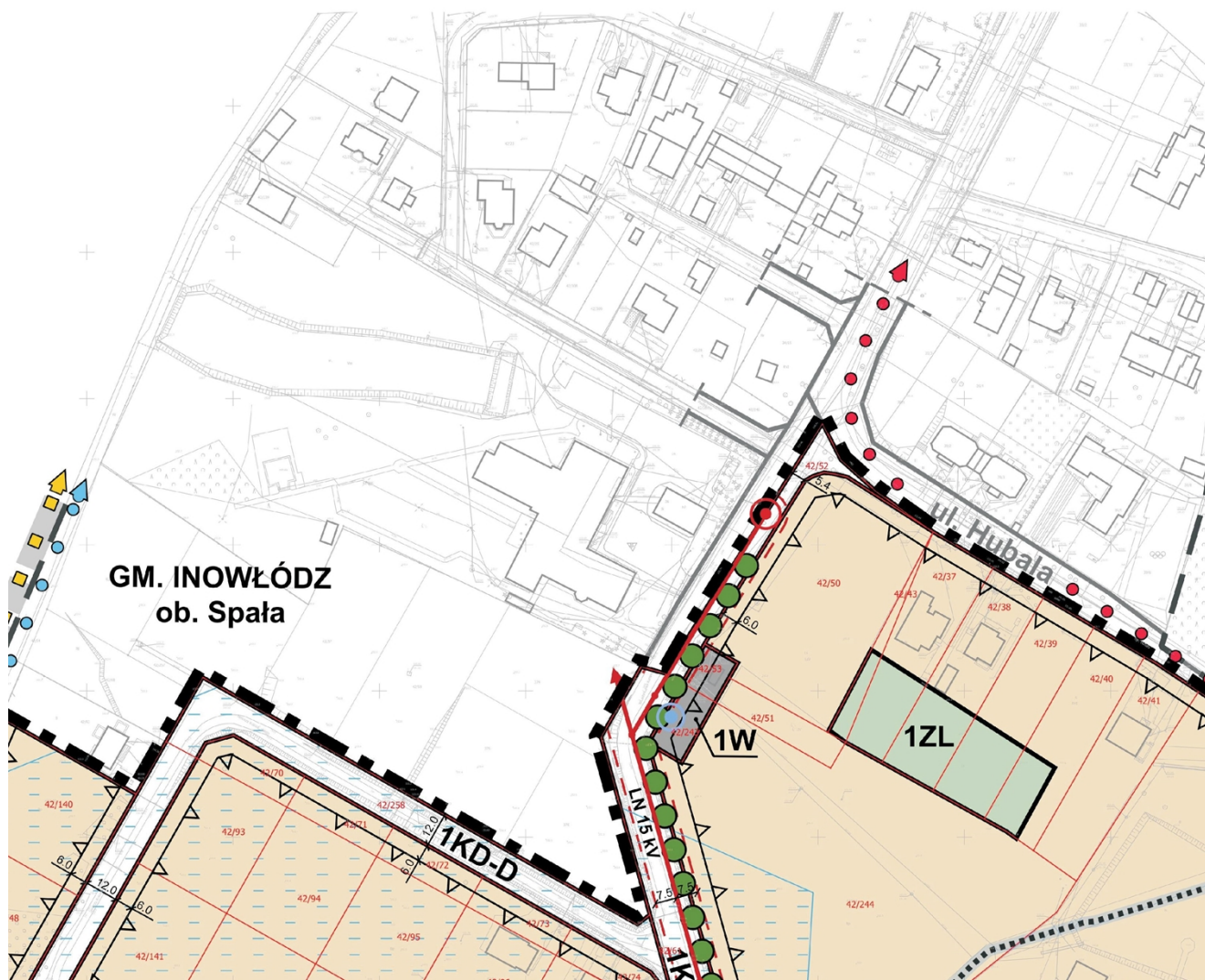
GM. TOMASZÓW
MAZOWIECKI
ob. Cieblowice Duże



Rysunek planu - fragment nr 1

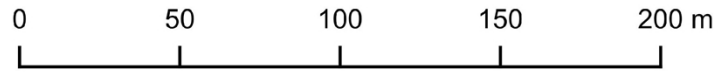
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DŁOŚCI SPAŁA W GMINIE INOWŁÓDZ

nr Rady Gminy Inowłódz z dnia



Rysunek planu - fragment nr 2

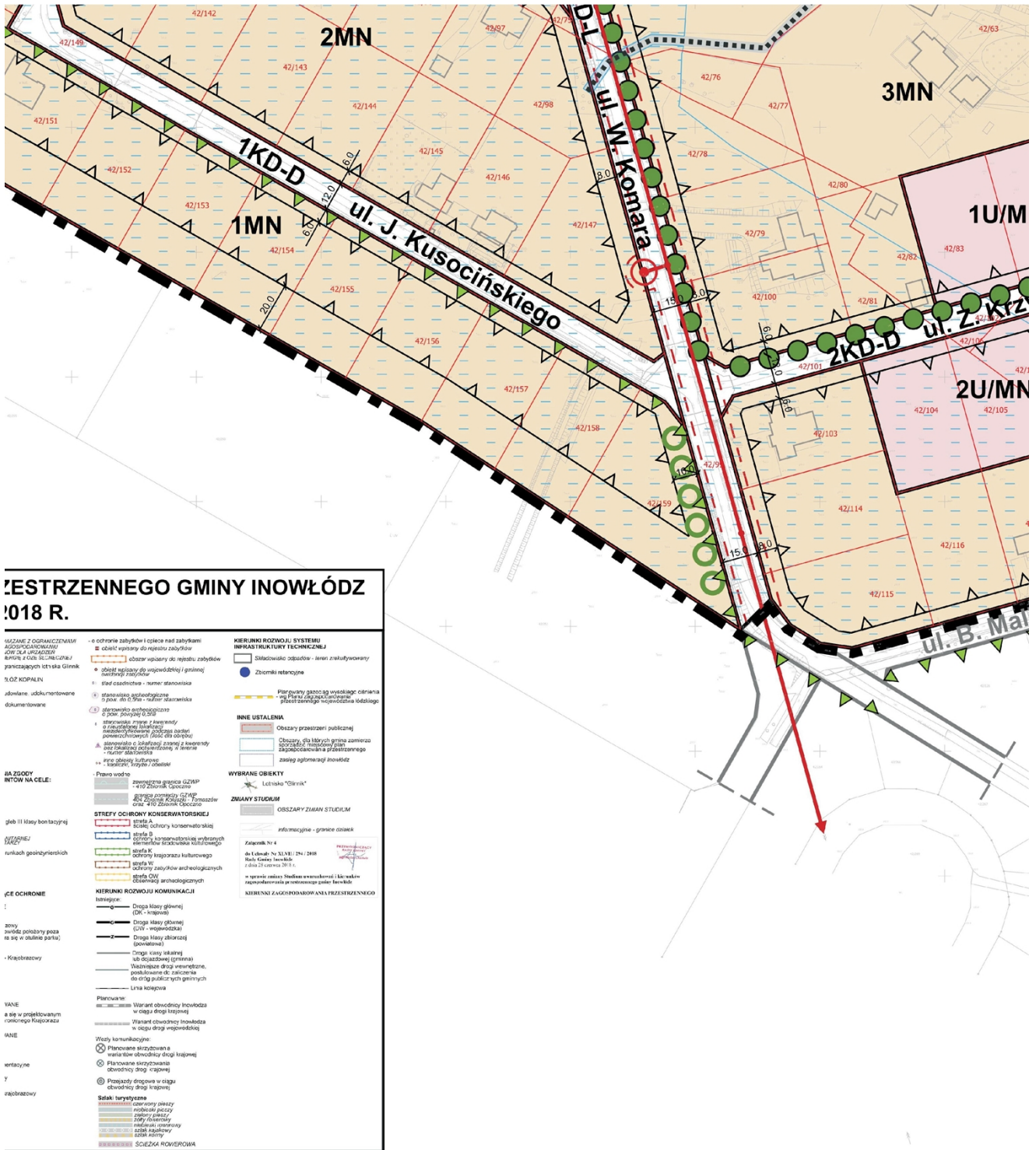
1:2000



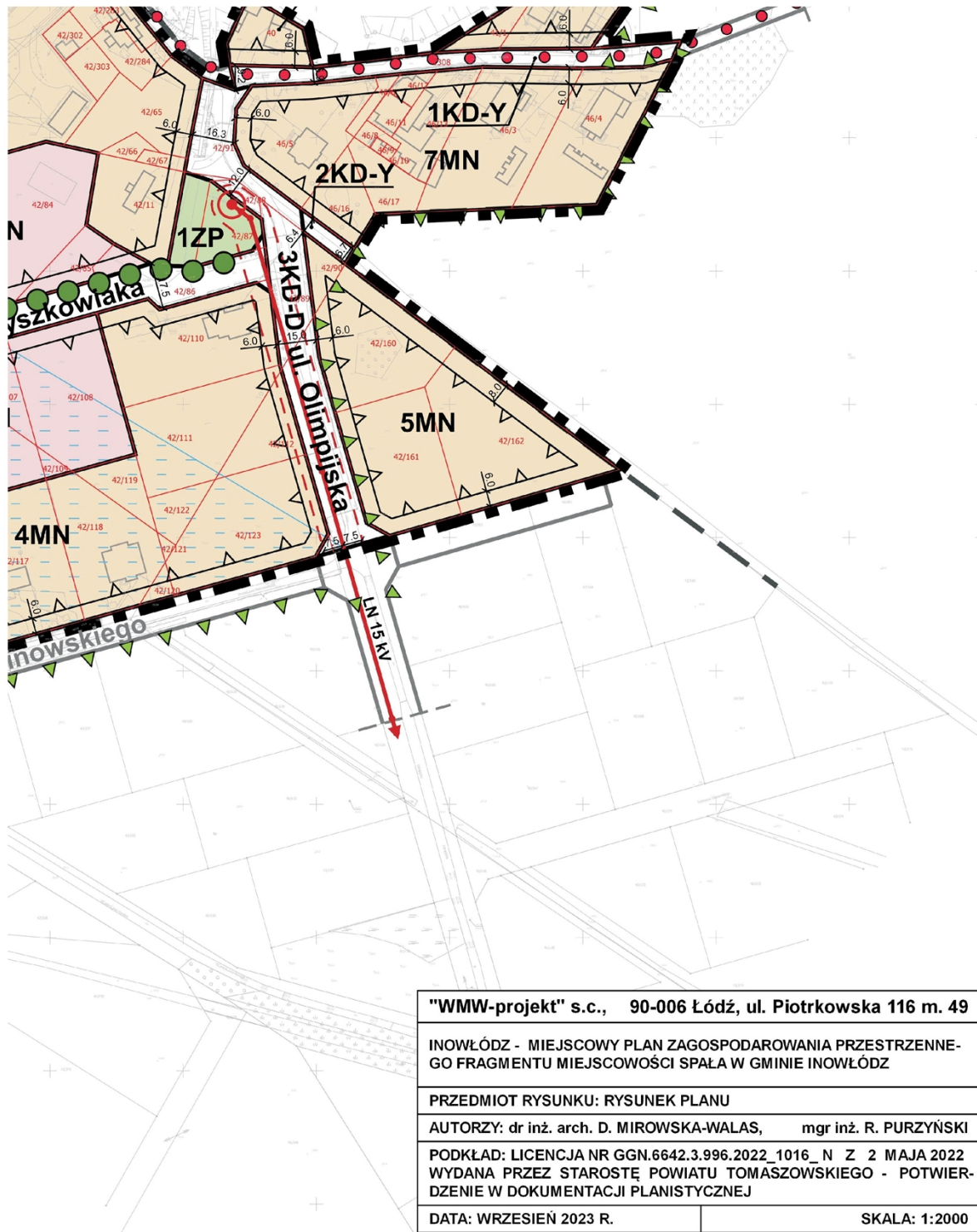
r.



Rysunek planu - fragment nr 3



Rysunek planu - fragment nr 5



"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
INOWŁÓDZ - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI SPAŁA W GMINIE INOWŁÓDZ	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, mgr inż. R. PURZYŃSKI	
PODKŁAD: LICENCJA NR GGN.6642.3.996.2022_1016_N Z 2 MAJA 2022 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POWIATU TOMASZOWSKIEGO - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	
DATA: WRZESIEŃ 2023 R.	SKALA: 1:2000

Rysunek planu - fragment nr 6

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	
1.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	02.08.2023 r.	[...]*	Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolami 1U/MN i 2U/MN z 400 m ² do 600 m ² .	Działki nr ew.: 42/104, 42/105, 42/106, 42/107, 42/108, 42/109, 42/83, 42/84, 42/85, obręb Spała	Dla terenów 1U/MN i 2U/MN zgodnie z §19 pkt 3 lit. b: „maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej, ale dla zabudowy usługowej nie więcej niż 400 m ² , dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej nie więcej niż 300 m ² ”		-			Uwaga nieuwzględniona Wnioskowana powierzchnia, tym samym skala zabudowy, znacząco przewyższa wielkość sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej (powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków od 150 m ² - do jednostkowo 300 m ²). Zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz obszar ze wskazanymi działkami przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi mogą stanowić tylko jej niekolizyjne uzupełnienie. Tereny usług o większej skali w ww. zmianie studium oznaczone są odrębnie, a zgodnie z przepisami ustalenia miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium uikzp.

* zanonimizowane dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/454/23
Rady Gminy Inowódz
z dnia 23 listopada 2023 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2267, 2023 r. poz. 1586), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć: urządzenie fragmentu drogi oznaczonej symbolem 2KD-D, docelową realizację kanalizacji sanitarnej oraz zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej (teren oznaczony symbolem 1ZP).

Ww. inwestycje nie są warunkiem koniecznym do dalszej urbanizacji, która może następować tak samo jak dotychczas w oparciu o istniejącą infrastrukturę. Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze zmianą przeznaczenia terenów oraz z zabudową poszczególnych działek.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/454/23

Rady Gminy Inowłódz

z dnia 23 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę