

RI.6727.108.2018

**WYPIS I WYRYS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY INOWŁÓDZ**  
zatw. UCHWAŁĄ Nr XXXII/260/2001 RADY GMINY INOWŁÓDZ  
z dnia 28 grudnia 2001 r.

w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na terenie sołectw: Inowłódz, Spala, Liciężna i Zakościele opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 61 z dnia 15 marca 2002 r. pod poz. 1281

**Dotyczy:** wniosek z dn. 10.09.2018 r., o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (studium zagospodarowania przestrzennego)

**Lokalizacja działek:**

- numer ewidencyjny działek: 4/33, 4/53;
- obręb geodezyjny: 0007 Spala;
- jednostka ewidencyjna: Gmina Inowłódz.

Działki znajdują się na terenach oznaczonych na planie symbolem 37a UH, UI.

**Treść wypisu:**

**UCHWAŁA Nr XXXII/260/2001  
RADY GMINY INOWŁÓDZ  
z dnia 28 grudnia 2001 r.**

*w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na terenie sołectw: Inowłódz, Spala, Liciężna i Zakościele*

*Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. osamorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:*

**Rozdział 1 – Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz, zatwierdzonym uchwałą Nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz.U. Woj. Piotrkowskiego z 1990 r. Nr 13, poz. 138, z 1991 r. Nr 9, poz. 116, z 1993 r. Nr 1, poz. 3, z 1994 r. Nr 15, poz. 90, Nr 28, poz. 162 i z 1997 r. Nr 16, poz. 45) dotycząca terenu położonego w sołectwach: Inowłódz, Spala, Liciężna, Zakościele, polegająca na:

1) nie dotyczy

2) zmianie przeznaczenia fragmentu terenu w sołectwie *Spała*:

- a) z funkcji – teren handlu oznaczony w planie symbolem 22 UH, teren usług oznaczony w planie symbolem 38 UI i teren młyna gospodarczego oznaczonego w planie symbolem 41 P, na tereny budownictwa handlowo-usługowego z funkcją uzupełniającą budownictwa mieszkaniowego-wielorodzinnego,
- b) z funkcji – część terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oznaczonego w planie symbolem 3 MW, na cele handlowo-usługowe z funkcją uzupełniającą mieszkaniową,
- c) z funkcji – teren usług z funkcją mieszkaniową oznaczony w planie symbolem 37 UI, na tereny usług innych – lokalizacja garaży,

3) nie dotyczy

4) nie dotyczy

2. Granice zmiany planu określają załączniki graficzne w skali 1:10000, stanowiące integralną część planu (załącznik Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały)

§ 2.

- 1) rysunki zmiany planu odnoszą ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu,
- 2) ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  - a) granice terenu objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole identyfikacyjne terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu, o której mowa w § 1,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, że na terenach przeznaczonych dla funkcji dominującej jest możliwe przeznaczenie części terenu dla funkcji komplementarnych, bądź innych funkcji nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru obszaru, któremu wyraz nadaje funkcja podstawowa,
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość projektowanego budynku od ulicy lub ciągu pieszego,
- 5) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki,
- 6) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością w stosunku do całkowitej powierzchni działki przy czym min. 90 % powierzchni pokrytej roślinnością na gruncie rodzimym,

- pozostałe 10 % mogą stanowić wody powierzchniowe,
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę,
  - 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - 9) obszarze - należy przez to rozumieć tereny objęte zmianą planu.

**§ 4. Plan wyznacza:**

- 1) nie dotyczy
- 2) tereny handlowe, położone na obszarze objętym zmianą planu – określane dalej jako tereny UH,
- 3) tereny usługowe, położone na obszarze objętym zmianą planu – określane dalej jako tereny UI,

**Rozdział 2 – Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 5. Ustalenia ogólne dla terenów objętych zmianą planu**

1. nie dotyczy
2. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności tereny dróg publicznych,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
  - 3) do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i czyszczenia, stosownie do odrębnych przepisów,
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) dla stacji transformatorowych należy przewidzieć wydzielenie działek z możliwością dojazdu od drogi publicznej,
    - b) w przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi należy przewidzieć przebudowę tych linii oraz przystosowanie ich stosownie do odrębnych przepisów,
    - c) zasilanie poszczególnych oraz oświetlenia ulicznego siecią kablową NN,
  - 5) zaopatrzenie w energię cieplną dla celów grzewczych i bytowych z własnych źródeł ciepła. Preferowanym czynnikiem grzewczym powinien być olej opałowy lekki, elektryczność, gaz bądź źródła niekonwencjonalne.

**§ 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych zmianą planu.**

1. nie dotyczy

2. Ustalenia dla terenów w sołectwie *Spała*:

37a UH, UI.

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe tereny budownictwa handlowo-usługowego, nie wykraczające uciążliwością poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 3) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się możliwość przekształcenia funkcji istniejących obiektów na przeznaczenie wymienione w pkt 1 i 2,
- 4) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) zakaz wtórnych podziałów działek,
  - b) obowiązek adaptacji następujących obiektów: dawne kino przy ul. Wojciechowskiego 15 / Piłsudskiego, dawny młyn przy ul. Piłsudskiego 6, budynki mieszkalne przy ul. Piłsudskiego 4, Wojciechowskiego 5 (drewniany i murowany), komórki gospodarcze przy ul. Wojciechowskiego 5, dom wczasowy „Dzik” przy ul. Mościckiego 2,
  - c) przewidzieć do likwidacji drobną zabudowę położoną w zachodniej części terenu (stacja transformatorowa, domki campingowe itp.),
  - d) lokalizacja nowej zabudowy jest możliwa wyłącznie w obrębie działek nr 4/10, 4/11 i 4/15,
  - e) wysokość nowej zabudowy do trzech kondygnacji (w tym trzecia kondygnacja - poddasze użytkowe), z dachem o kącie nachylenia 30-45°. W kompozycji bryły i elewacji nawiązać do rozwiązań stosowanych w tradycyjnej zabudowie Spały,
  - f) zachowanie minimum 50% powierzchni działek w formie powierzchni biologicznie czynnej,
  - g) do wykończenia elewacji stosować materiały używane w tradycyjnej okolicznej zabudowie (nietynkowana cegła, tynk, drewno, dachówka ceramiczna),
  - h) zakaz wznoszenia ogrodzeń za wyjątkiem działek nr 4/4, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14 i 4/15,
  - i) ogrodzenia winny być ażurowe, wykonane z nie tynkowanej cegły i drewna lub metalu,
  - j) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącej zieleni,
  - k) lokalizacja i forma zabudowy oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu (ogrodzenia, utwardzenia) wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej plan ustala:
  - a) obsługa w infrastrukturę techniczną na zasadach określonych w § 5 ust. 2,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektro-energetycznej, adaptacja istniejącej zabudowy,
- 6) w zakresie obsługi komunikacji plan ustala:
  - a) należy nawiązać się do istniejącego układu komunikacyjnego, do kategorii niższej niż droga krajowa,
  - b) zjazdy na drogę krajową ograniczyć do istniejących,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających istniejące ulice,
  - d) miejsca parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej.

3. nie dotyczy

4. nie dotyczy

**Rozdział 3 – Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska.**

**§ 7. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:**

- 1) na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej ewentualne uciążliwości nie wykraczające poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) przy sporządzaniu projektu zagospodarowania terenu należy zwrócić szczególną uwagę na zagospodarowanie najbliższego otoczenia obiektów, kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem właściwych nasadzeń drzew i krzewów,
- 3) ochroną należy objąć wszelkie znajdujące się na terenie zadrzewienia i skupiny krzewów oraz pojedyncze drzewa,
- 4) istniejącą zieleń należy uzupełnić nowymi nasadzeniami, w tym zieleń śródpolną i przydrożną, mającą wpływ na poprawę warunków mikroklimatycznych,
- 5) obszar objęty zmianą planu położony jest poza terenami zalewowymi rzek występujących na terenie gminy
- 6) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów emitujących odory i będących źródłem emisji nieorganizowanej,
- 7) wyposażenie obiektów w pojemniki do gromadzenia odpadów stałych,
- 8) gromadzenie i odprowadzanie odpadów zgodnie z obowiązującą regulacją prawną w tym zakresie oraz przepisami gminnymi,
- 9) zakaz stosowania paliw stałych dla celów grzewczych i bytowych,
- 10) na terenach występowania urządzeń melioracji wodnych przed przystąpieniem do realizacji planowanych inwestycji należy istniejące urządzenia melioracyjne przebudować w sposób gwarantujący utrzymanie dotychczasowych korzyści wynikających z funkcjonowania sieci drenarskiej dla osób trzecich – na podstawie projektu budowlanego (uzgodnionego z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych).

**Rozdział 4 – Obszary i obiekty chronione jako dobra ponadlokalne w ramach ochrony krajobrazu i dóbr kultury.**

**§ 8.**

1. Obszar zmiany planu w miejscowości Spała położony jest w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 r. (Dz. U. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 z dnia 13 października 1995 r.), w celu ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i historycznych środkowego odcinka Pilicy.
2. Obszar całej gminy Inowłódz jest włączony do Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na podstawie Uchwały Nr XXV/166/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 27 maja 1988 r. z uwagi na unikalne walory środowiska przyrodniczego oraz konieczność ochrony zlewni Pilicy.

**Rozdział 5 – Przepisy przejściowe i końcowe.**

**§ 9. Traci moc uchwała Nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 kwietnia 1990 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz (Dz.U. Woj. Piotrkowskiego z 1990 r. Nr 13, poz. 138, z 1991 r. Nr 9, poz. 116, z 1993 r. Nr 1, poz. 3, z 1994 r. Nr 15, poz. 90, Nr 28, poz. 162**

i z 1997 r. Nr 16, poz. 45) w części dotyczącej w § 1 niniejszej uchwały.

§ 10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na poziomie 20 % (z wyłączeniem terenów komunalnych).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

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

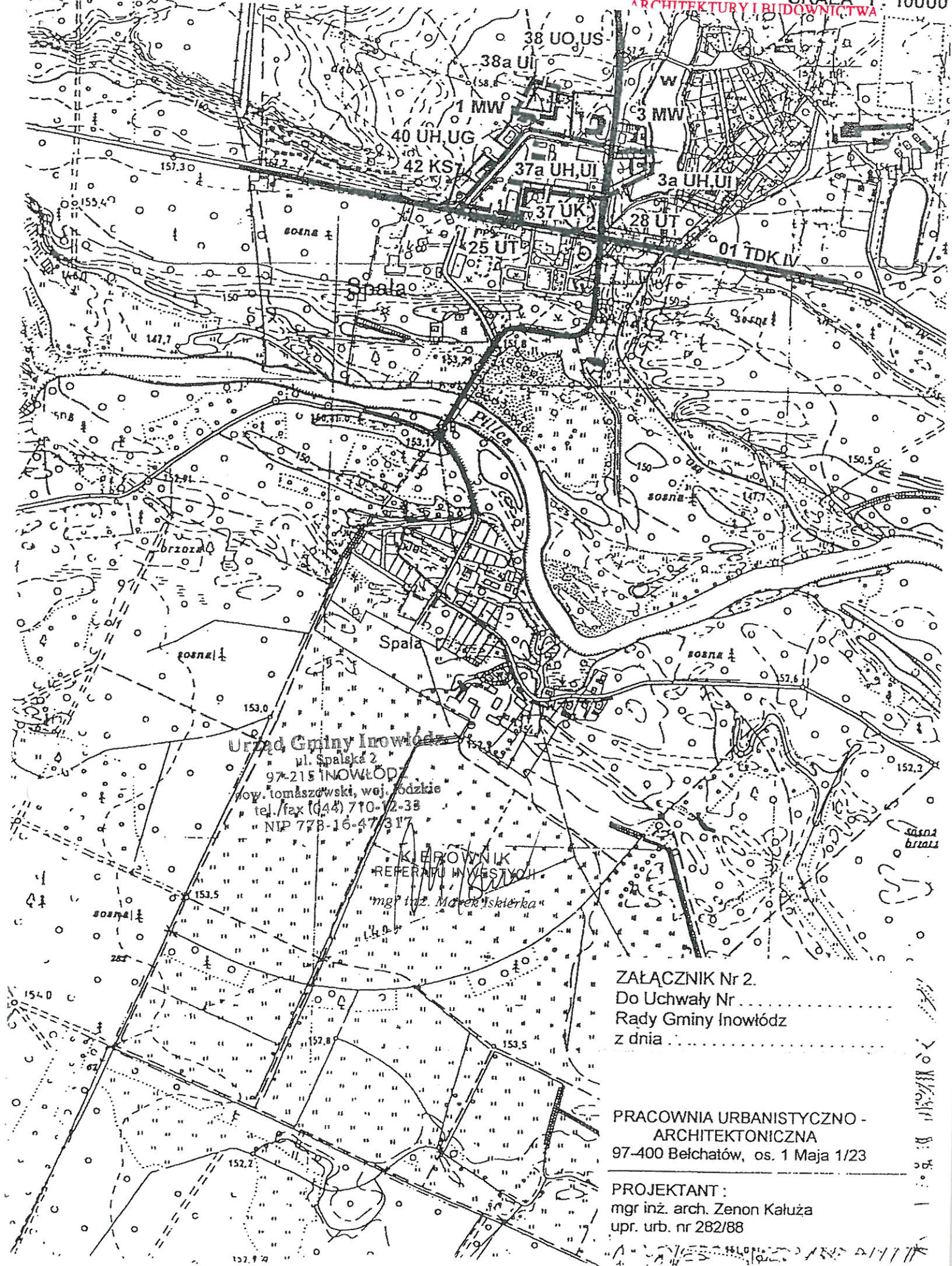
Z upoważnienia Wójta:  
KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCYJ  
mgr inż. Marek Iskierka  
.....  
(pieczęć imienna i podpis  
osoby upoważnionej)

**Załączniki:**

1. Kopia załącznika graficznego nr 2 do uchwały Nr XXXII/260/2001 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowódz na terenie sołectw: Inowódz, Spała, Liciężna, Zakościele.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY INOWŁÓDZ

W TOMASZOWIE MIEJ.  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
SKALA 1:10000



Urząd Gminy Inowłódz  
ul. Spalska 2  
97-215 INOWŁÓDZ  
woj. tomaszowski, woj. łódzkie  
tel./fax (044) 710-12-38  
NIP 778-16-47-317

KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCYJNYCH  
mgr inż. Marek Iskierka

ZAŁĄCZNIK Nr 2.  
Do Uchwały Nr  
Rady Gminy Inowłódz  
z dnia .....

PRACOWNIA URBANISTYCZNO -  
ARCHITEKTONICZNA  
97-400 Bełchatów, os. 1 Maja 1/23

PROJEKTANT:  
mgr inż. arch. Zenon Kaluża  
upr. urb. nr 282/88





RI.6727.107.2018

**WYPIS I WYRYS**  
**Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY INOWŁÓDZ**  
zatw. UCHWAŁĄ Nr XLII/257/2018 RADY GMINY INOWŁÓDZ  
z dnia 28 lutego 2018 r.  
w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz  
opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 26 marca 2018 r. pod poz. 1521

**Dotyczy:** wniosek z dn. 10.09.2018 r., o wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Lokalizacja działek:**

- numer ewidencyjny działek: 4/8, 4/10;
- obręb geodezyjny: 0007 Spała;
- jednostka ewidencyjna: Gmina Inowłódz.

**Treść wypisu:**

Działka 4/8 znajduje się na terenie oznaczonym na planie symbolem 9M/U.

Działka 4/10 znajduje się na terenie oznaczonym na planie symbolem 2KDw.

Z upoważnienia Wójta:

KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCYJNY  
*mgr inż. Marek Iskierka*  
(pieczęć imienna i podpis  
osoby upoważnionej)

**Załączniki:**

1. Kopia Uchwały Nr XLII/257/2018 RADY GMINY INOWŁÓDZ z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz”.
2. Kopia obwieszczenia Nr 13/2018 Wojewody łódzkiego z dnia 25 maja 2018 r. (opublikowanego 28 maja 2018 r. w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego pod poz. 2894) o sprostowaniu błędów Uchwały Nr XLII/257/2018 RADY GMINY INOWŁÓDZ z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz”.



UCHWAŁA NR XLII/257/2018  
RADY GMINY INOWŁÓDZ

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego  
w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz"

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), Rada Gminy Inowłódz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wprowadzające**

§ 1. Stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz” - sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr XXII/129/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Spała w Gminie Inowłódz - nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz uchwalonego Uchwałą Nr XVI/87/2011 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz.

§ 2. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz” - zwany dalej „Planem miejscowym”.

2. Obszar Planu miejscowego obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 1/6, 1/7, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/17, 1/18, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/15, 4/16, 4/17, 4/19, 4/22, 4/27, 4/29, 4/35, 4/38, 4/39, 4/45, 4/46, 4/47, 4/48, 4/54, 4/55, 4/56, 4/57, 6/1 - obręb 7 Spała, Gmina Inowłódz.

3. Granice obszaru Planu określa załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego Planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) 1U - 3U - tereny usług;
- 4) 1MW - 2MW - teren zabudowy wielorodzinnej;
- 5) 1M/U - 9M/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 6) MN - teren zabudowy jednorodzinnej;
- 7) E - teren elektroenergetyki;
- 8) 1KDZ - 2KDZ - tereny drogi klasy zbiorczej;
- 9) KDD - teren drogi klasy dojazdowej
- 10) 1KDw - 2KDw - tereny dróg wewnętrznych;
- 11) obowiązujące linie zabudowy;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy pomocniczej;

Urząd Gminy Inowłódz  
ul. Spalaka 2  
97-215 INOWŁÓDZ  
pow. tomaszowski, woj. łódzkie  
tel./fax (044) 710-12-33  
NIP 773-16-47-317

Za zgodność z oryginałem  
KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCYJNY  
mgr inż. Marek Iskierka  
str. 1-25

- 14) wymiary (podane w metrach);
  - 15) budynki obejmowane ochroną zabytków;
  - 16) budynki dysharmonizujące;
  - 17) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 18) ciąg widokowy;
  - 19) granica strefy „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia, w szczególności DG-KDD, DP-KDZ, mają charakter informacyjny.

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

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i opisany symbolem literowym i odpowiednio numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) „zabudowie” - należy przez to rozumieć budynki, w tym wiaty; nie uznaje się za zabudowę kondygnacji podziemnych;
- 3) „geometrii dachów” - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące głównych połaci dachu, nie dotyczące przekryć drugorzędnych elementów dachu, budynku lub urządzeń technicznych montowanych na dachach (np. ganków, facjat, wykuszów, 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 itp.;
- 4) „głównej kalenicy dachu” - należy przez to rozumieć kalenicę głównych połaci, a dla dachów o wielu kalenicach - kalenice wyżej położoną, dla dachów jednospadowych - najwyższą krawędź dachu, dla dachów płaskich - główna kalenica odpowiada dłuższej osi budynku;
- 5) „zabudowe pomocniczej” - należy przez to rozumieć budynki nie posiadające, odpowiednio do przeznaczenia terenu, pomieszczeń mieszkalnych i usługowych, a w szczególności budynki garażowe, gospodarcze;
- 6) „pomieszczeniu usługowym” - należy przez to rozumieć część lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest działalność usługowa, a nie będące pomieszczeniem pomocniczym, technicznym, gospodarczym;
- 7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać budynek w stanie wykończonym wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części budynku nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, a w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachów, oświetlenia zewnętrznego; linia ta dotyczy budynków posiadających, odpowiednio do przeznaczenia terenu, pomieszczenia mieszkania lub usługowe; linia ta nie dotyczy zabudowy pomocniczej, jeżeli w terenie wyznaczono linię zabudowy o której mowa w pkt. 8;
- 8) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej” - należy przez to rozumieć linię rozumianą zgodnie z pkt. 7, dotyczącą zabudowy pomocniczej; linia ta dotyczy budynków pomocniczych lokalizowanych jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi - w takim przypadku obowiązuje „nieprzekraczalna linia zabudowy”;
- 9) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię rozumianą zgodnie z pkt. 7, w której należy zlokalizować przynajmniej fragment elewacji jednego budynku w stanie wykończonym;
- 10) „usługach turystyki” - należy przez to rozumieć w szczególności usługi zakwaterowania turystycznego w postaci hoteli, moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, domów wycieczkowych, schronisk, lokali zakwaterowania oraz obsługę turystyczną z biurami podróży, punkty informacji turystycznej;
- 11) „usługach biurowych” - należy przez to rozumieć usługi świadczone przy pomocy sprzętu biurowego komputerowego, w szczególności księgowo, prawne, ubezpieczeniowe;
- 12) „maksymalnej wysokości zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, której nie może przekraczać budynek - mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku liczoną do: dla budynku z dachami dwu lub wielospadowymi liczoną do poziomu głównej kalenicy, dla budynków z dachami jednospadowymi liczoną do najwyższej krawędzi dachu, dla dachów namiotowych liczoną do najwyższego punktu dachu;

- 13) „budynku dysharmonizującym” - należy przez to rozumieć budynek, którego sposób użytkowania, forma architektoniczna są niezgodne z ustaleniami Planu miejscowego i który nie ma cech pozwalających na jego dostosowanie do przepisów Planu miejscowego; dla takiego budynku określa się w Planie miejscowym ograniczenia w zakresie robót budowlanych;
  - 14) sieci uzbrojenia technicznego - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną w postaci przewodów lub systemów bezprzewodowych i urządzeń, przeznaczonych do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów, energii elektrycznej, informacji (dot. telekomunikacji), służących publicznemu zaopatrzeniu i stanowiących inwestycje celu publicznego;
  - 15) indywidualnym uzbrojeniu technicznym - należy przez to rozumieć przewody lub systemy bezprzewodowe i urządzenia wraz z innymi obiektami niezbędnymi do korzystania z tych przewodów i urządzeń, przeznaczone do przesyłania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej, informacji (telekomunikacji), służące uzbrojeniu działki budowlanej i nie stanowiące inwestycji celu publicznego.
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku definicji legalnej - zgodnie z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

## Rozdział 2. Przepisy ogólne

### § 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania:

- 1) przepisy Planu miejscowego obowiązują w „granicach obszaru objętego Planem miejscowym” określanych na rysunku Planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - określa rysunek Planu miejscowego;
- 3) dla lokalizacji zabudowy określa linie zabudowy wyznaczone na rysunku Planu miejscowego: obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy pomocniczej;
- 4) dla doprecyzowania ustaleń wprowadza się wymiary (podane w metrach) określone na rysunku Planu miejscowego.

### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla każdego z terenów - odpowiednio dla dalszych przepisów Planu miejscowego - określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych do realizacji przeznaczenia oraz infrastruktury technicznej, w szczególności:
  - a) w terenach U, MW, M/U, MN, E - możliwość lokalizacji zabudowy, sieci uzbrojenia technicznego, indywidualnego uzbrojenia technicznego, komunikacji z miejscami do parkowania pojazdów, urządzeń budowlanych, budowli oraz zieleni;
  - b) w terenach KDZ, KDD i KDw - możliwość lokalizacji dróg, sieci uzbrojenia technicznego, indywidualnego uzbrojenia technicznego oraz elementów oznakowania dróg i urządzeń ulicznych, w szczególności: ławek, gazonów kwiatowych oraz urządzeń zbierania odpadów, a także zieleni;
- 2) na obszarze Planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:
  - a) domów opieki społecznej, a w szczególności domów dziecka domów rencistów, także domów zakonnych, placówek opiekuńczo - wychowawczych, aresztów śledczych, zakładów karnych, koszarów oraz zakładów poprawczych dla nieletnich,
  - b) obiektów handlu hurtowego i handlu artykułami przemysłowymi wielkogabarytowymi za które uważa się artykuły wymagające dostaw samochodami ciężarowymi,
  - c) usług związanych z obsługą pojazdów,
  - d) strzelnic z broni palnej;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, a szczególności barakowozów, obiektów kontenerowych oraz przyczep kempinowych, tzw. domków holenderskich, z dopuszczeniami według przepisów szczegółowych §28 pkt.2 lit. d, §29 pkt.2 lit c, §32 pkt.2 lit. d, §34 pkt.2 lit. h, §45 pkt.1 i tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych na czas budowy;
- 4) określa się „budynki dysharmonizujące” określone na rysunku Planu miejscowego;

5) dla budynków dysharmonizujących oraz innych nie uwidoczniionych na mapie i nie określonych na rysunku Planu miejscowego jako „budynki dysharmonizujące”, ale zlokalizowanych w granicach strefy „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej i użytkowanych jako zabudowa pomocnicza - zakazuje się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, dopuszczając wyłącznie bieżącą konserwację lub rozbiórkę obiektu budowlanego.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej celu publicznego, dla której obowiązują ograniczenia według dalszych przepisów Planu miejscowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska;
- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących być źródłem emisji niezorganizowanych;
- 5) określa się, by przy wprowadzaniu drzew, sosna pospolita *Pinus sylvestris L.* stanowiła minimum 50% nasadzeń;
- 6) zakazuje się wprowadzania nasadzeń gatunków inwazyjnych: robini akacyjowej *Robinia pseudoacacia L.*, jesionolistnego *Acer negundo L.*, czeremchy amerykańskiej *Prunus serotina*, rdestowca ostrokończystego *Reynoutria japonica*).

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) określa się ciąg widokowy oznaczony na rysunku Planu miejscowego, który obejmuje teren 2KDw i fragmenty terenów 5M/U, 7-9M/U, jako element integrujący teren Parku pałacowego (o którym mowa w §10 pkt. 2) z otoczeniem;
- 2) w ciągu widokowym:
  - a) zakazuje się lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów (co nie dotyczy koszy na śmieci),
  - b) w terenach 5M/U oraz 7-9M/U nakazuje się wprowadzanie nasadzeń zieleni drzew lub krzewów;
- 3) zakazuje się stosowania napowietrznych przewodów uzbrojenia technicznego oraz masztów uzbrojenia technicznego, co nie dotyczy:
  - a) części instalacji, które technologicznie lokalizowane są nad ziemią,
  - b) urządzeń technicznych, a w szczególności szafek przyłączeniowych, słupków telekomunikacyjnych,
  - c) słupów oświetleniowych,
  - d) tymczasowych instalacji i budowli lokalizowanych na czas imprez okolicznościowych lub na czas budowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w obszarze Planu miejscowego obejmuje się ochroną układ przestrzenny, dla którego określa się:
  - a) zakres ochrony, który obejmuje układ ulic oraz zachowanie i konserwację zabytkowej zabudowy, skalę zabudowy i jej cechy architektoniczne,
  - b) zasady ochrony, które obejmują:
    - utrzymanie skali zabudowy i jej cech architektonicznych zgodnie z przepisami szczegółowymi rozdziału 5,
    - usunięcie budynków dysharmonizujących – postępowanie zgodnie z przepisami ;
- 2) część obszaru Planu miejscowego obejmująca tereny 1KDZ, 2-9M/U, 2KDw leży w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków „Park pałacowy (przy pałacu prezydenta RP), XIX, nr rej.:1/P-I-1/50 z 29.01.1950”, dla którego określa się strefę „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której:
  - a) nakazuje się stosowanie w dachach dwuspadowych zdobionych szczytów (tzw. laubzekinów), co nie dotyczy budynku obejmowanego ochroną zabytków w terenie 2M/U,

b) nakazuje się wprowadzanie:

- zieleni drzew lub krzewów na każdej powierzchni czynnej biologicznie o powierzchni od 4 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- nasadzeń drzew na każdej powierzchni czynnej biologicznie o powierzchni większej niż 20 m<sup>2</sup>,
- nasadzeń drzew na parkingach w przeliczeniu minimum jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc do parkowania (nie dotyczy miejsc do parkowania w terenach dróg),
- w przypadku parkingów zachowujących powierzchnię czynną biologicznie – wymagane nasadzenia należy liczyć według tირet trzeci;

3) rysunek Planu miejscowego określa „budynki obejmowane ochroną zabytków” – zakres i zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzenie publiczne, w rozumieniu Planu miejscowego, uznaje się tereny dróg 1KDZ, 2KDZ, KDD oraz 1KDw i 2KDw;
- 2) nakazuje się utrzymanie terenów jako ogólnodostępnych;
- 3) nakazuje się oświetlenie terenów;
- 4) nakazuje się przystosowanie terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez:
  - a) w rejonach przejść dla pieszych w terenach dróg - obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w sposób umożliwiający przejazd osobie poruszającej się na wózku oraz wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowych,
  - b) lokalizowanie - w szczególności latarni, ławek, oznakowania gminnego systemu informacji, znaków drogowych - w sposób dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) określa się lokalizowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku Planu miejscowego;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezgodnego z przeznaczeniem terenów określonym w przepisach szczegółowych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar Planu miejscowego leży w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) cały obszar Planu miejscowego leży nad udokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 404 "Zbiornik Koluszki – Tomaszów";
- 3) cały obszar Planu miejscowego leży w granicach powierzchni ograniczającej lotniska Glinnik;
- 4) dla wszystkich terenów sąsiadujących z lasami, w szczególności 1U, 1MW, 1M/U, 4M/U, 7M/U, MN lokalizacja zabudowy wymaga uwzględnienia odległości od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

§ 14. Dla wszystkich terenów określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu, w wysokości 0,01%.

§ 15. Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) w granicach obszaru Planu miejscowego przewiduje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące:
  - a) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg,
  - b) budowę i utrzymywanie sieci uzbrojenia technicznego,

opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) rysunek Planu miejscowego określa „granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”, w tym:
  - a) dla rozmieszczenia dróg publicznych, o których mowa w pkt. 1 lit. a, określa się tereny KDD (droga klasy dojazdowej) oraz 1-2KDZ (droga klasy zbiorczej) – według rysunku Planu miejscowego,
  - b) dla rozmieszczenia sieci uzbrojenia technicznego, o których mowa w pkt. 1 lit. b:
    - określa się „granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”,
    - określa się możliwość rozmieszczenia w innych terenach, zgodnie z przepisami rozdziału 3;
- 3) inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obejmujące w szczególności obiekty usługowe jako pomieszczenia dla urzędów administracji, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, instytucji kultury, ochrony zdrowia dopuszcza się na obszarze Planu miejscowego, odpowiednio do jego przepisów, w szczególności określających przeznaczenie terenów;
- 4) dla inwestycji celu publicznego, o których mowa w pkt. 1 lit. c, określa się granice strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej.

§ 16. Dla terenów 1-2MW, 1-3U, MN i 1M/U oraz E - leżących poza granicami strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej - wprowadza się ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do dróg lub do granic przyległych nieruchomości, z ograniczeniami według przepisów szczegółowych rozdziału 5;
- 2) ustala się kolorystykę materiałów elewacyjnych:
  - a) dla elewacji ceglanych (w tym z okładzinami ceglany, ceramicznymi imitującymi cegłę), określa się możliwość stosowania materiałów wyłącznie w odcieniach czerwieni,
  - b) dla tynków i betonów barwionych w masie oraz powłok malarskich elewacji określa się stosowanie odcieni koloru żółtego, brązu, czerwieni, szarości,
  - c) dla materiałów elewacyjnych ze szkła, drewna (w tym materiałów elewacyjnych pochodnych lub podobnych do szkła) określa się stosowanie kolorystyki naturalnej, odcieni szarości lub brązu,
  - d) dopuszcza się pełną kolorystykę dla detali, akcentów architektonicznych, znaków firmowych,
  - e) dla stolarki okiennej i drzwiowej określa się stosowanie odcieni brązu, szarości, bieli z nakazem ujednolicania kolorystyki co najmniej na jednej kondygnacji elewacji;
- 3) w zakresie dachów:
  - a) w pokryciach dachów nakazuje się stosowanie kolorystyki w odcieniach koloru czerwonego lub grafitu,
  - b) zakazuje się stosowania pokryć dachów ze słomy, trzciny, z materiałów falistych i trapezowych (nie dotyczy dachówki ceramicznej, blachodachówki, blachy płaskiej na rąbek).

§ 17. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych: określone w przepisach szczegółowych parametry w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą:

- 1) działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, uzbrojenia, urządzeń technicznych lub budowlanych;
- 2) działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię zgodną z ustaleniami szczegółowymi w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy uzbrojenia technicznego**

§ 18. Ustalenia ogólne dla uzbrojenia technicznego:



- 1) określa się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu miejscowego w sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci;
- 3) określa się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego według pkt. 3, w szczególności występowania kolizji z innym uzbrojeniem technicznym, systemem korzeniowym drzew, lub przy braku możliwości nabycia prawa do nieruchomości, dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci w innych terenach;
- 5) dla istniejącego uzbrojenia terenu dopuszcza się roboty budowlane na całym obszarze Planu miejscowego;
- 6) określa się możliwość stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z ograniczeniami:
  - a) zakazuje się lokalizowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - b) ogranicza się moc pozostałych urządzeń do maksimum 100kW,
  - c) zakazuje się lokalizacji urządzeń na powierzchni terenu poza budynkami,
  - d) w granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej zakazuje się lokalizacji urządzeń na zewnątrz budynków;
- 7) zakazuje się stosowania napowietrznych przewodów uzbrojenia technicznego oraz masztów uzbrojenia technicznego – zgodnie z przepisami §9 pkt. 3.

**§ 19. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustalenia dla sieci uzbrojenia technicznego:
  - a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu miejscowego pełnego zaopatrzenia w wodę, w szczególności dla celów bytowo – gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony przeciwpożarowej i dla sytuacji kryzysowych - z sieci wodociągowej,
  - b) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych,
  - c) określa się minimalną średnicę sieci DN40mm;
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia technicznego: określa się możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody na potrzeby zwykłego korzystania przez właściciela z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie.

**§ 20. Ustalenia w zakresie gospodarowania ściekami i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustalenia dla sieci uzbrojenia technicznego:
  - a) nakazuje się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej w układzie sieci rozdzielczych,
  - b) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN160mm,
  - c) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej DN200mm,
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:
  - a) dla ścieków gospodarczo – bytowych określa się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowej oczyszczalni ścieków jeżeli nieruchomość jest wyposażona w takie urządzenie,
  - b) dla wód opadowych i roztopowych:
    - nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych,
    - dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
    - zakazuje się odprowadzania do kanalizacji sanitarnej.

1) ustalenia dla sieci uzbrojenia technicznego:

- a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- b) określa się teren lokalizacji stacji transformatorowej - IE,
- c) określa się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych także w terenach 1U, 3U, 1M/U, 3M/U, 5M/U i 1MW z jednoczesnym zakazem lokalizacji w pozostałych terenach,
- d) w terenach 3M/U i 5M/U zakazuje się lokalizowania stacji transformatorowych poza budynkami,
- e) dla stacji transformatorowych kontenerowych obowiązują określone dla terenów linie zabudowy, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- a) określa się możliwość zaopatrzenia z sieci elektroenergetycznej,
- b) określa się możliwość stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z ograniczeniami §18 pkt. 6.

§ 22. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustalenia dla sieci uzbrojenia technicznego:

- a) nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej,
- b) zakazuje się lokalizowania sieci gazowych wysokiego ciśnienia;

2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:

- c) określa się możliwość zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej,
- d) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci określa się możliwość stosowania zamiennych źródeł paliw, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych zbiorników na gaz wyłącznie w terenach 1M/U lub 1U.

§ 23. Ustalenia w zakresie telekomunikacji - nakazuje się zapewnienie dla obszaru Planu pełnego dostępu do sieci telekomunikacyjnych, z ograniczeniem do:

- 1) bezprzewodowego lub podziemnego uzbrojenia technicznego;
- 2) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych:

- 1) określa się korzystanie ze źródeł indywidualnych lub grupowych;
- 2) określa się możliwość stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z ograniczeniami §18 pkt. 6.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy ogólne w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 26. 1. Określa się układ komunikacyjny:

- 1) układ komunikacyjny tworzą drogi klasy zbiorczej 1KDZ, 2KDZ oraz droga klasy dojazdowej KDD (w obszarze Planu miejscowego znajdują się tylko fragmenty dróg) oraz drogi wewnętrzne 1KDw i 2KDw;
- 2) przepisy szczegółowe dla terenów dróg – według rozdziału 6.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru Planu miejscowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem dróg wyznaczonych w Planie miejscowym.

§ 27. Ustalenia ogólne dotyczące wskaźników miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- 1) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce / mieszkanie,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca / mieszkanie,
  - c) dla usług:
    - dla usług gastronomii: 20 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - dla usług turystyki, hotelarstwa - 15 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - dla usług oświaty - 3 miejsca / 10 zatrudnionych,
    - dla usług wystawienniczych: 8 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - dla pozostałych usług: 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
  - d) dla zabudowy wielorodzinnej i usług dodatkowo należy zapewnić miejsca dla postojów rowerów – nie mniej niż 10% wyliczonej liczby miejsc do parkowania dla samochodów,
  - e) na parkingach lub zatokach postojowych dla samochodów, liczących więcej niż 15 miejsc do parkowania, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową;
- 2) w granicach strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej:
  - a) dla terenów 2M/U, 4M/U, 6M/U, 8M/U i 9M/U dopuszcza się zmniejszenie do 30% minimalnej liczby miejsc do parkowania określonej w pkt. 1, z możliwością lokalizacji w innych terenach z obszaru Planu miejscowego, w szczególności w terenie 2KDw;
  - b) dla terenów 3M/U, 5M/U i 7M/U dopuszcza się zmniejszenie do 50% minimalnej liczby miejsc do parkowania określonej w pkt. 1;
- 3) w wyznaczonych terenach, w przypadku wyznaczenia w nich stref zamieszkania lub stref ruchu, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów, ustala się zasady wyposażenia w miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poprzez nakaz realizacji:
  - a) nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) nie mniej niż 2 stanowiska i nie mniej niż 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - c) nie mniej niż 3 stanowiska i nie mniej niż 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - d) nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) określa się sposób realizacji miejsc do parkowania w postaci:
  - a) pasów lub zatok postojowych,
  - b) parkingów,
  - c) garaży naziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynek - z ograniczeniami możliwości lokalizowania garaży według przepisów szczegółowych wprowadzających zakazy lokalizowania zabudowy pomocniczej, o których mowa w §29, pkt. 2, lit. e, §33, pkt. 2, lit. d, §34, pkt. 2, lit. e, §35, pkt. 2, lit. c, §36, pkt. 2, lit. d, §37, pkt. 2, lit. b, §38, pkt. 2, lit. e, §39, pkt. 2, lit. c, §40, pkt. 2 lit. e, §42, pkt. 2, lit. c.

## Rozdział 5.

### Przepisy szczególne dla terenów U, MW, M/U, MN, E

#### § 28. Ustalenia dla terenu 1U:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) określa się przeznaczenie terenu 1U - teren usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji usług: gastronomii, konferencyjnych, turystyki, zdrowia, sportu, rekreacji, rozrywki, wystawienniczych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) określa się możliwość lokalizacji budynków usługowych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia określonego w pkt. 1,
- b) określa się możliwość lokalizacji zabudowy pomocniczej,
- c) określa się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 4 m od terenu 1KDw i 6 m od drogi DG-KDD,
  - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych w odległościach 29 m od terenu 1KDw i 14 m od drogi DG-KDD,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna - 0,2, maksymalna – 0,8,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) gabaryty zabudowy z lokalami usługowymi:
- maksimum dwie kondygnacje budynku, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- f) gabaryty zabudowy pomocniczej:
- maksimum dwie kondygnacje budynku, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- g) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°;
- 4) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równolegle lub prostopadle do granicy terenu 1KDw;
- 5) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg,
- 6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
- 7) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego terenu drogi 1KDw: 80° - 90°.

**§ 29. Ustalenia dla terenu 2U:**

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) określa się przeznaczenie terenu 2U - teren usług,
- b) określa się możliwość lokalizacji usług: gastronomii, handlu, wystawienniczych lub parkingu;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) określa się możliwość lokalizacji budynków usługowych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
- b) dopuszcza się ogródki gastronomiczne,
- c) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane służące rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne,

- d) zakazuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>,
  - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 4 m od terenu 1KDw i 6 m od drogi DG-KDD,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna - 0,2, maksymalna – 0,6,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - e) gabaryty obiektów:
    - maksimum dwie kondygnacje budynku, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°;
- 4) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległą do granicy z drogą DG-KDD;
- 5) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg;
- 6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 200 m<sup>2</sup>;
- 7) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

**§ 30. Ustalenia dla terenu 3U:**

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) określa się przeznaczenie terenu 3U - teren usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji usług: oświaty, nauki, konferencyjnych, turystyki, sportu, rekreacji, zdrowia, administracyjnych, biurowych, administracyjnych, wystawienniczych, zamieszkania zbiorowego (internat, dom studencki);
- 2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- c) określa się możliwość lokalizacji budynków usługowych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
  - d) określa się możliwość lokalizacji zabudowy pomocniczej,
  - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 11 m od drogi DG-KDD i 7 m od terenu 2KDZ,
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych w odległościach 39 m od drogi DG-KDD i 37 m od terenu 2KDZ,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna - 0,2, maksymalna – 1,2,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

- e) gabaryty zabudowy z lokalami usługowymi, obiektów usługowych:
- maksimum trzy kondygnacje budynku, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- f) gabaryty zabudowy pomocniczej:
- maksimum dwie kondygnacje budynku, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
- g) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy, a dla zabudowy pomocniczej - główną kalenicą równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonej od drogi *DG-KDD*;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 75° - 90°.

**§ 31. Ustalenia dla terenów 1MW i 2MW:**

- 2) określa się przeznaczenie terenów 1MW i 2MW - tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 3) określa się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zabudowy pomocniczej w postaci budynków gospodarczych i garaży;
- 4) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu tereny klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy w terenie 1MW z uwzględnieniem:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 6 m i 11 m od drogi *DG-KDD*,
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych w odległościach 40 m od granicy terenu oraz 26 m i 14 m od drogi *DG-KDD*,
  - b) lokalizacja zabudowy w terenie 2MW z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych po elewacjach istniejących budynków (w stanie wykończonym),
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - dla terenu 1MW – 30%,
    - dla terenu 2MW – 50%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu 1MW – minimalna 0,4, maksymalna 0,9,
    - dla terenu 2MW - minimalna - 1, maksymalna – 1,5,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu 1MW – 40%,
    - dla terenu 2MW – 20%,
  - f) gabaryty budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- maksimum trzy kondygnacje budynku,
- maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
- g) gabaryty zabudowy pomocniczej:
  - jedna kondygnacja,
  - maksymalna wysokość zabudowy z dachami płaskimi – 4m, z dachami dwuspadowymi – 5m,
- h) geometria dachów:
  - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dachy płaskie o nachyleniu od 2° do 10° lub dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 5° do 30°,
  - dla zabudowy pomocniczej - dachy płaskie o nachyleniu od 2° do 10° lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 5° do 30°;
- 6) określa się lokalizowanie zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - główną kalenicą równoległą do granicy z drogą,
  - b) dla zabudowy pomocniczej:
    - w terenie 1MW – równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących budynków o kalenicę prostopadłą lub równoległą do istniejącego układu budynku,
    - w terenie 2MW - główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do północnej lub wschodniej granicy terenu;
- 7) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległych dróg,
  - b) dla terenu 2MW dopuszcza się obsługę z innych dróg wewnętrznych lub poprzez ustanowione służebności drogowe;
- 8) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenu 1MW – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2MW – 800 m<sup>2</sup>;
- 9) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu 1MW:
    - minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki - 24 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°,
  - b) dla terenu 2MW:
    - minimalna powierzchnia działki - 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 85°-90°.

#### § 32. Ustalenia dla terenu 1M/U:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) określa się przeznaczenie terenu 1M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, konferencyjnych, turystyki, zdrowia, oświaty, sportu, rekreacji, rozrywki, wystawienniczych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) określa się możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego z zakresu usług turystyki, zabudowy pomocniczej, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,

- b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- c) określa się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych,
- d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości 7 m od terenu 2KDZ,
  - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych w odległości 37 m od terenu 2KDZ,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 50%,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna - 0,15, maksymalna – 1,5;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- e) gabaryty budynków z lokalami mieszkalnymi lub usługowymi:
- maksimum trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
- f) gabaryty zabudowy pomocniczej:
- maksimum dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
- g) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległe lub prostopadle do zachodniej lub północnej granicy terenu lub do istniejącego budynku;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, w tym z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 7) Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>;
- 8) Określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 85°-90°.

**§ 33. Ustalenia dla terenu 2M/U:**

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) określa się przeznaczenie terenu 2M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
- b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, turystyki, zdrowia, oświaty, rekreacji, rozrywki, handlu, biurowych, administracyjnych, rzemiosła artystycznego, wystawienniczych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) określa się możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
- b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,



- c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
  - d) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) obejmuje się ochroną zabytków budynki wpisany do gminnej ewidencji zabytków określony na rysunku Planu miejscowego,
  - b) zakres ochrony budynku obejmuje formę architektoniczną, geometrię dachu, wystrój architektoniczny elewacji,
  - c) określa się zasady ochrony budynku:
    - zakazuje się docieplania ścian od zewnątrz oraz pokrywania elewacji materiałami innymi niż ceramiczne, kamienne odpowiadające kolorem oryginalnemu materiałowi ścian (ochrona wystroju architektonicznego - detalu i materiału elewacji),
    - dla elementów technicznego wyposażenia budynków: zakazuje się montażu anten satelitarnych na elewacjach od strony dróg publicznych, a dla klimatyzatorów i przewodów technicznych niedających się prowadzić wewnątrz budynku - nakazuje się dostosowanie do kolorystyki elewacji lub przesłonięcie;
- 5) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
    - obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych po elewacjach istniejącego budynku,
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 4 m od drogi DG-KDD i 4 m od terenu IKDZ,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - 60%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,8,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksimum trzy kondygnacje,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - f) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 20° do 35°,
    - dopuszcza się kąty nachylenia 35° - 75° dla ryzalitów oraz wykuszy, mansard;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równolegle lub prostopadle do istniejących kalenic budynku obejmowanego ochroną zabytków lub do południowej granicy terenu;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, w tym z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 350 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 12 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 85°-90°.

**§ 34. Ustalenia dla terenu 3M/U:**

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- a) określa się przeznaczenie terenu 3M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług:

b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, konferencyjnych, turystyki, handlu;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) określa się możliwość lokalizacji: budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,

b) określa się możliwość lokalizowania lokali mieszkalnych tylko jako towarzyszących usługom, przy czym usługi powinny stanowić powyżej 50% powierzchni całkowitej budynku,

c) zakazuje się lokalizowania lokali mieszkalnych na parterze budynku,

d) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych,

e) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,

f) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m<sup>2</sup>,

g) określa się możliwość lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ogródków gastronomicznych,

h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;

4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej po elewacji istniejącego budynku (w stanie wykończonym),

b) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, co dotyczy południowej granicy obszaru Planu miejscowego, z wyłączeniem granicy z terenem 4M/U,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - 50%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,5,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

f) gabaryty zabudowy:

- maksimum trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

g) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°;

5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą:

a) dla budynku lokalizowanego w obowiązującej linii zabudowy - równoległe do tej linii,

b) dla pozostałych budynków – równoległe lub prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy;

6) określa się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi;

7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 750 m<sup>2</sup>;

8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 750 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki - 24 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 0° (równoległe).

§ 35. Ustalenia dla terenu 4M/U:

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

a) określa się przeznaczenie terenu 4M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług:

b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, turystyki, zdrowia, oświaty, rekreacji, rozrywki, handlu, biurowych, administracyjnych, rzemiosła artystycznego, wystawienniczych;

2) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) określa się możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,

b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

c) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;

3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obejmuje się ochroną zabytków budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków określony na rysunku Planu miejscowego,

b) zakres ochrony budynku obejmuje formę architektoniczną, geometrię dachu, wystrój architektoniczny elewacji,

c) określa się zasady ochrony budynku:

- zakazuje się docieplania ścian od zewnątrz oraz pokrywania elewacji materiałami innymi niż ceramiczne odpowiadające kolorem oryginalnemu materiałowi ścian (ochrona wystroju architektonicznego - detalu i materiału elewacji),

- dla elementów technicznego wyposażenia budynków: zakazuje się montażu anten satelitarnych na południowej i zachodniej elewacji, a dla klimatyzatorów i niezbędnych przewodów technicznych niedających się prowadzić wewnątrz budynku - nakazuje się dostosowanie do kolorystyki elewacji lub przesłonięcie;

5) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej po zachodniej elewacji istniejącego budynku,

b) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, co dotyczy wschodniej i południowej granicy terenu,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - 50%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,3, maksymalna – 1,5,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

f) gabaryty zabudowy:

- maksimum trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

g) geometria dachów - dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 20° do 30°;

6) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą prostopadle do granicy z terenem 2KDw, zgodnie z układem kalenicy budynku obejmowanego ochroną zabytków;

7) określa się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, w tym z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

8) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych -300 m<sup>2</sup>;

9) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 300 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki - 14 m,

### § 36. Ustalenia dla terenu 5M/U:

1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

a) określa się przeznaczenie terenu 5M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,

b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: turystyki, zdrowia, rekreacji, handlu, biurowych, administracyjnych, rzemiosła artystycznego, wystawienniczych;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) określa się możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo – mieszkalnych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,

b) nakazuje się zlokalizowanie pomieszczeń usługowych,

c) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

d) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,

e) określa się budynki dysharmonizujące - postępowanie zgodnie z przepisami §7 pkt. 5,

f) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;

3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;

4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:

- obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 4 m od drogi *DG-KDD*

- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległości 3 m od terenu *2KDw*,

b) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio lub 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, co dotyczy zachodniej granicy terenu *6M/U*,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,2,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

f) gabaryty zabudowy:

- dwie kondygnacje lub trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,

- wysokość zabudowy – minimalna - 8 m, maksymalna - 12 m,

- dla części budynku dopuszcza się zastosowanie dominanty trzykondygnacyjnej o maksymalnej wysokości 14 m,

g) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połąci od 20° do 42°

5) określa się obsługę komunikacyjną z drogi *DG-KDD* lub z terenu drogi *2KDw*;

6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;

7) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki - 19 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (drogi *DG -KDD*) - 0° (równoległe) lub 90°.

### § 37. Ustalenia dla terenu 6M/U:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) określa się przeznaczenie terenu 6M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, turystyki, zdrowia, rekreacji, handlu, biurowych, administracyjnych;
- 2) stalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) określa się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo - mieszkalnych w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 25 m<sup>2</sup>;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej po elewacji istniejącego budynku,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, co dotyczy zachodniej granicy terenu,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,2,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - f) gabaryty zabudowy:
    - dwie kondygnacje lub trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia połączy od 20° do 42°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi *DG-KDD*;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 250 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 9 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°.

#### § 38. Ustalenia dla terenu 7M/U:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) określa się przeznaczenie terenu 7M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, turystyki, rekreacji, rozrywki, rzemiosła artystycznego, wystawienniczych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) określa się możliwość lokalizacji: budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo - mieszkalnych w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- c) zakazuje się lokalizowania budynków bez lokali usługowych,
  - d) lokale usługowe powinny stanowić powyżej 50% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,
  - f) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>,
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 3 m od terenu 2KDw, a w południowo - zachodniej części terenu – na przedłużeniu zachodniej granicy,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,12, maksymalna – 0,8,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksimum dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
    - geometria dachów - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 20° do 30°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą prostopadle lub równoległe do południowej granicy terenu;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 85°- 90°.

**§ 39. Ustalenia dla terenu 8 M/U:**

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - a) określa się przeznaczenie terenu 8M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: handlu, zdrowia, biurowych oraz rzemiosła;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) określa się możliwość lokalizacji: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych, mieszkalno – usługowych lub usługowo - mieszkalnych w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednym lokalu mieszkalnym (nie dotyczy wydzielenia w budynku jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego usługowego),
  - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,
  - d) zakazuje się lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo- usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obejmuje się ochroną zabytków budynków wpisany do gminnej ewidencji zabytków określony na rysunku Planu miejscowego,
  - b) zakres ochrony budynku obejmuje formę architektoniczną, geometrię dachu, wystrój architektoniczny elewacji,
  - c) określa się zasady ochrony budynku:
    - zakazuje się docieplania ścian od zewnątrz oraz pokrywania elewacji materiałami innymi niż ceramiczne odpowiadające kolorem oryginalnemu materiałowi ścian (ochrona wystroju architektonicznego - detalu i materiału elewacji),
    - dla elementów technicznego wyposażenia budynków: zakazuje się montażu anten satelitarnych na elewacjach od strony dróg publicznych, a dla klimatyzatorów i niezbędnych przewodów technicznych niedających się prowadzić wewnątrz budynku - nakazuje się dostosowanie do kolorystyki elewacji lub przesłonięcie;
- 5) Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 3 m od terenu 2KDw, a na odcinku istniejącego budynku – do granicy z terenem 2KDw,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,8,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksimum dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - f) geometria dachów - dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia połaci od 20° do 30°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległą do południowej lub północnej granicy terenu, zgodnie z układem kalenicy budynku obejmowanego ochroną zabytków;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi, z dopuszczeniem obsługi poprzez teren 9M/U;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 155 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 84°- 96° lub 0°-5°.
- § 40. Ustalenia dla terenów 9M/U:
- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
- a) określa się przeznaczenie terenu 9M/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
  - b) określa się możliwość lokalizacji mieszkalnictwa i usług: gastronomii, turystyki, zdrowia, rekreacji, handlu, biurowych, administracyjnych, rzemiosła artystycznego, wystawienniczych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) określa się możliwość lokalizacji: budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, w tym budynków łączących różne sposoby użytkowania na cele przeznaczenia ustalonego w pkt. 1,
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków bez lokali usługowych,
  - d) lokale usługowe powinny stanowić minimum 50% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) zakazuje się lokalizacji zabudowy pomocniczej,

- f) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny mieszkaniowo – usługowe;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
- obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 4 m od drogi DG-KDD
  - nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 3 m od terenu 2KDw,
- b) dla istniejącego budynku zlokalizowanego niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określa się:
- możliwość rozbudowy budynku – zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych w szczególności nadbudowy, przebudowy, zmiany konstrukcji dachu – w obecnej lokalizacji,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
- f) gabaryty zabudowy:
- maksimum dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - dla części budynku dopuszcza się zastosowanie dominanty trzykondygnacyjnej o maksymalnej wysokości 11 m,
- g) geometria dachów - dachy dwuspadowe o połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 20° do 42°;
- 5) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z dopuszczeniem obsługi poprzez teren 8M/U;
- 6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 400 m<sup>2</sup>;
- 7) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 400 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 14 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 84° - 96°.

**§ 41. Ustalenia dla terenu MN:**

- 1) określa się przeznaczenie terenu MN - teren zabudowy jednorodzinnej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) określa się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy pomocniczej w postaci budynków gospodarczych i garaży,
- b) zakazuje się lokalizowania garaży o więcej niż dwóch stanowiskach dla samochodów,
- c) w budynku mieszkalnym jednorodzinym określa się możliwość wydzielenia lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi biurowe lub garaż;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem:
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych w odległościach 5 m od terenu 1KDw i 10m od drogi DG-KDD,



- nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy pomocniczej wyznaczonych od terenu 1KDw zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i 39 m od drogi *DG-KDD*,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 40%,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,20, maksymalna 0,8,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - f) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - maksimum dwie kondygnacje budynku, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - g) gabaryty zabudowy pomocniczej:
    - jedna kondygnacja,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - h) geometria dachów:
    - nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowych kątach nachylenia połaci od 20° do 42°;
    - dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o nachyleniu od 2° do 10°;
- 5) określa się lokalizowanie zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych - główną kalenicą równoległą do terenu drogi oznaczonej informacyjnie na rysunku Planu miejscowego *DG-KDD*, dopuszczając dla rozbudowy istniejących budynków także kalenicę prostopadłą do drogi *DG-KDD*,
  - b) dla zabudowy pomocniczej - główną kalenicą równoległą do terenu drogi oznaczonej informacyjnie na rysunku Planu miejscowego *DG-KDD* lub do granicy terenu MN z terenem 3U;
- 6) określa się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, w tym z uwzględnieniem dostępu do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 650 m<sup>2</sup>;
- 8) określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 650 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 17 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°-105°.

#### § 42. Ustalenia dla terenu E:

- 1) określa się przeznaczenie terenu E - teren elektroenergetyki;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) określa się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej,
  - b) określa się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń technicznych innego uzbrojenia technicznego,
  - c) zakazuje się lokalizowania innej zabudowy pomocniczej.
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) dla istniejącego budynku (zlokalizowanego niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy) określa się:
    - możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, co dotyczy w szczególności rozbudowy budynku,

- dopuszcza się prowadzenie wszelkich robót budowlanych w istniejącym obrysie (dotyczy w szczególności nadbudowy, przebudowy, zmiany konstrukcji dachu),
- zakazuje się rozbudowy poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 50%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,2, maksymalna 0,5,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
- f) gabaryty budynków:
  - jedna kondygnacja,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
- g) geometria dachów: dachy jednospadowe od 2° do 10° lub dwuspadowe, wielospadowe o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 2° do 30°;
- 4) określa się lokalizowanie zabudowy główną kalenicą równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) określa się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przyległej drogi;
- 6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 60 m<sup>2</sup>;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

#### **Rozdział 6.**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów dróg KDZ, KDD, KDw**

§ 43. Określa się przeznaczenie terenów:

- 1) 1KDZ i 2KDZ: tereny dróg klasy zbiorczej;
- 2) KDD: teren drogi klasy dojazdowej;
- 3) 1KDw – 2KDw: tereny dróg wewnętrznych.

§ 44. Określa się parametry dróg:

- 1) dla terenu drogi 1KDZ – w obszarze Planu miejscowego znajduje się zachodnia linia rozgraniczająca drogę i teren przeznaczony na drogę o szerokości zmiennej od 4m do 6,5m;
- 2) dla terenu drogi 2KDZ – w obszarze Planu miejscowego znajduje się zachodnia linia rozgraniczająca drogę i teren przeznaczony na drogę o szerokości zmiennej od 4m do 8m;
- 3) dla terenu drogi 1KDw – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z szerokością działki stanowiącej teren drogi;
- 4) dla terenu drogi 2KDw – szerokość w liniach rozgraniczających wraz z placem do zawracania - zgodnie z szerokością działki stanowiącej teren drogi.

2. Zasady wyposażenia w miejsca do parkowania - według §27 pkt. 3 i pkt. 4 lit. a.

§ 45. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych, dopuszczając w terenach KDD, KDZ wiaty przystankowe bez kiosków;
- 2) określa się wymogi uwzględnienia w drogach szlaków turystycznych:
  - a) w drodze KDD (ul. Wojciechowskiego) – szlaku konnego,
  - b) w drodze 1KDZ (ul. Piłsudskiego) – szlaku konnego, rowerowego i pieszego,
  - c) w drodze 2KDZ (ul. Piłsudskiego) – szlaku rowerowego i pieszego.

§ 46. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla fragmentu budynku znajdującego się w terenie drogi 2KDw (pozostała część budynku znajduje się w terenie 8M/U) - obowiązuje:

- 1) §39 pkt. 4;

- 2) dopuszcza się prowadzenie wszelkich robót budowlanych w istniejącym obrysie (dotyczy w szczególności nadbudowy, przebudowy, zmiany konstrukcji dachu);
- 3) zakazuje się rozbudowy w terenie drogi;
- 4) określa się stosowanie (odpowiednio jak dla całego budynku) §39 pkt. 1, pkt. 2, pkt. 5 lit. e, f.

**Rozdział 7.**

**Przypisy końcowe**

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

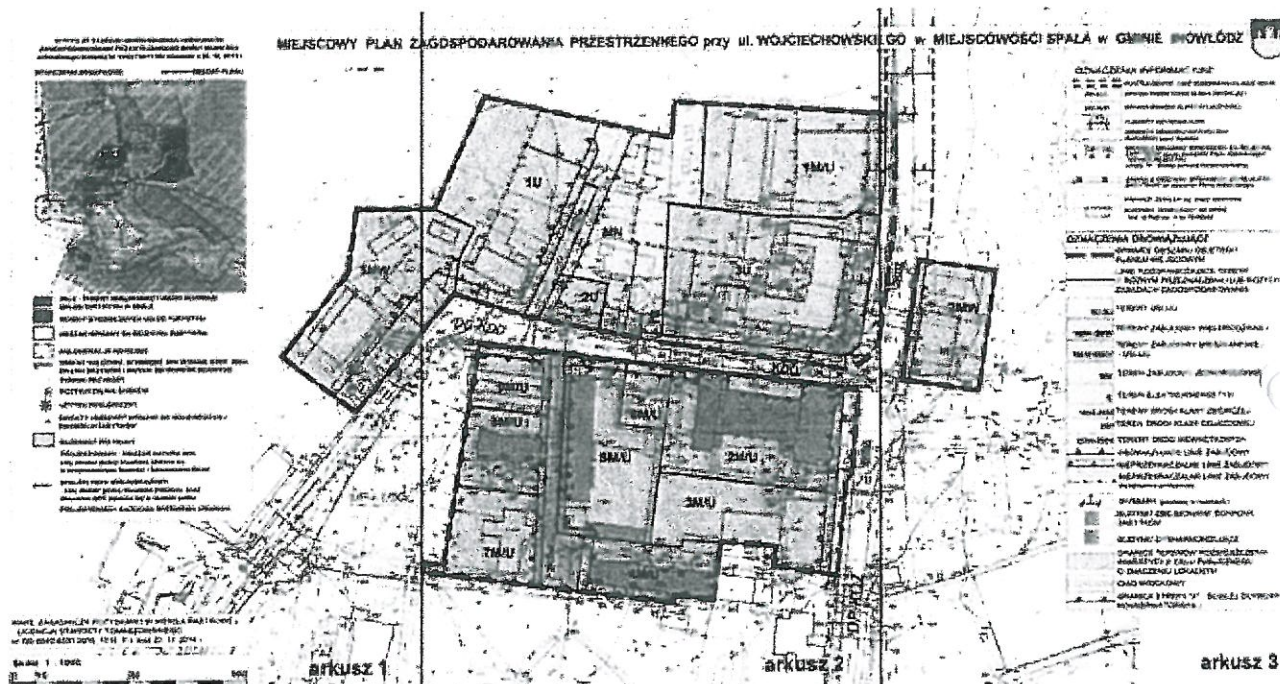


Wiceprzewodnicząca Rady  
Gminy Inowłódz

  
Ewa Korzeniewska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/257/2018  
Rady Gminy Inowłódz  
z dnia 28 lutego 2018 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



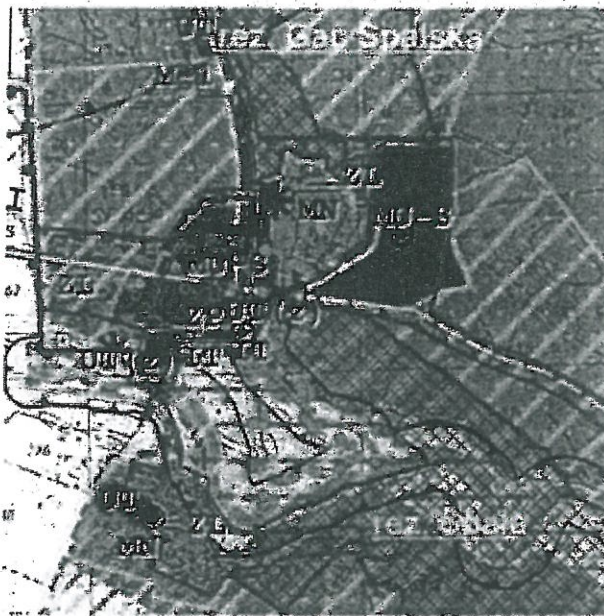
Za zgodność z oryginałem *str. 1-4*














Urząd Gminy Inowłódz  
ul. Spalska 2  
97-215 INOWŁÓDZ  
pow. tomaszowski, woj. łódzkie  
tel./fax (044) 710-12-33  
NIP 773-16-47-317

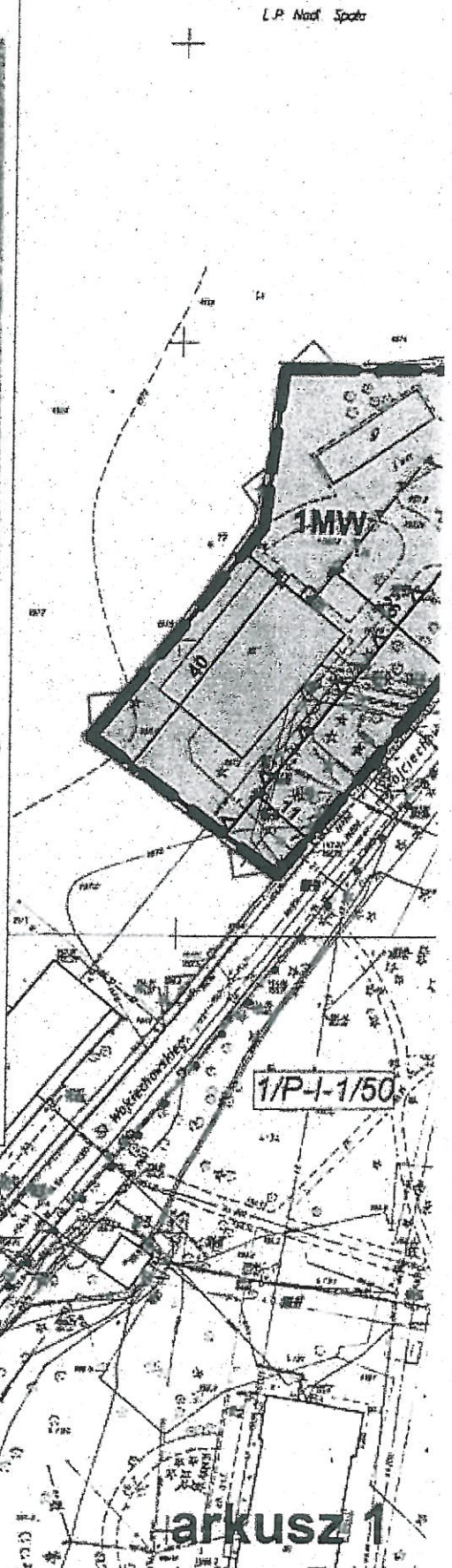
KIEROWNIK  
REFERATU INWESTYCJI  
*mgr inż. Marek Skierka*

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY INOWŁÓDZ  
uchwalonego Uchwałą Nr XVI/87/2011 RG Inowłódz z 29. 12. 2011 r.

OZNACZENIA DODATKOWE:  OBSZAR PLANU



-  MU-S - TERENY WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU USŁUG TURYSTYKI W SPALE
-  TERENY WYDZIELONYCH USŁUG TURYSTYKI
-  OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  AGLOMERACJA INOWŁÓDZ
-  TERENY POŁOŻONE W OBRĘBIE SPK W PASIE SZER. 100m OD LINII BRZEGÓW I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
-  POMNIK PRZYRODY
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
-  UŻYTEK EKOLOGICZNY
-  OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  REZERWAT PRZYRODY
-  PROJEKTOWANY - OBSZAR NATURA 2000  
cały obszar gminy Inowłódz zawiera się w projektowanym Spalsko - Sulejowskim OChK
-  SPALSKI PARK KRAJOBRAZOWY  
cały obszar gminy Inowłódz położony poza obszarem SPK zawiera się w otulinie parku
-  PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



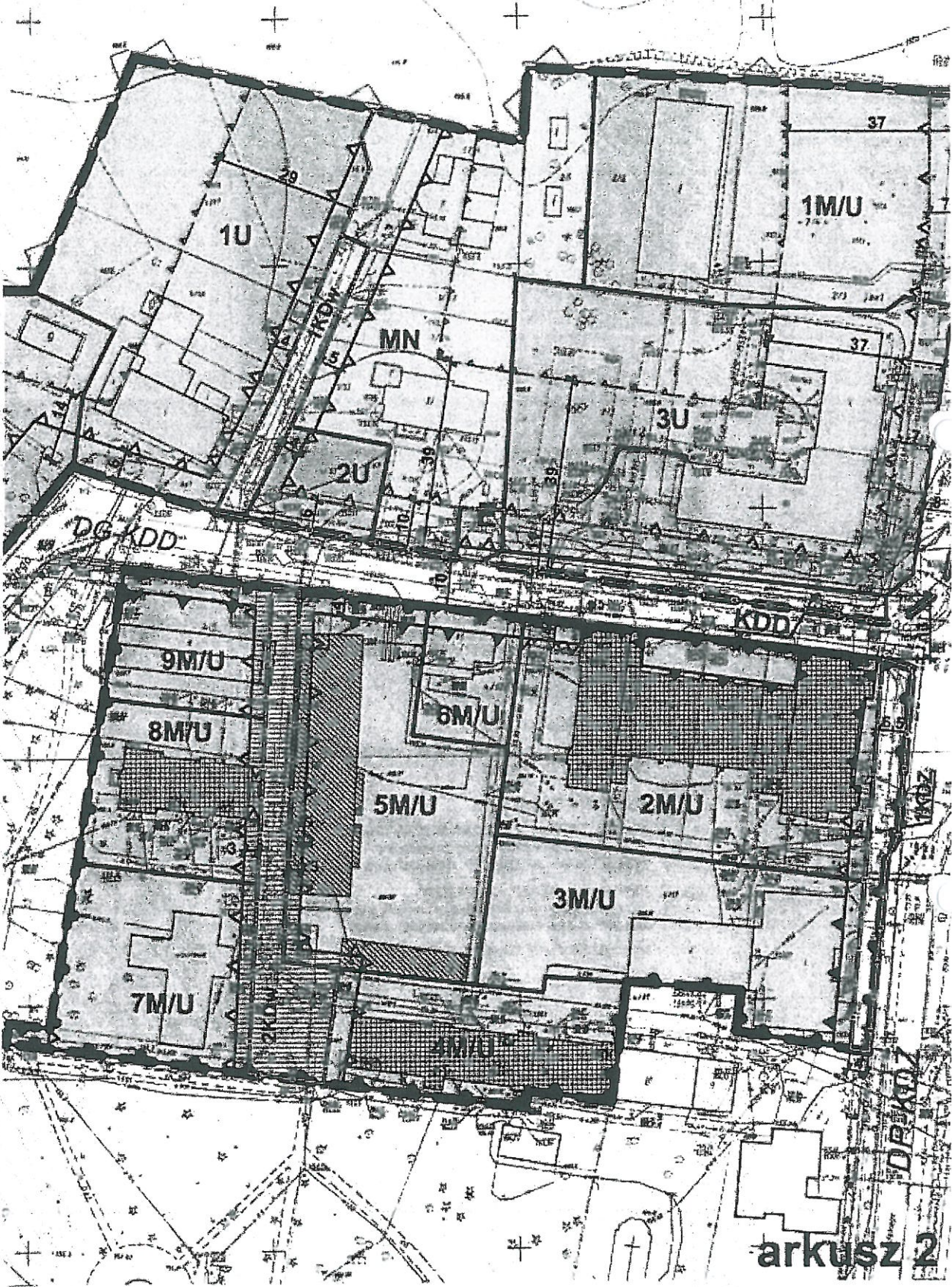
MAPĘ ZASADNICZĄ POZYSKANO W WERSJI RASTROWEJ  
- LICENCJA STAROSTY TOMASZOWSKIEGO  
nr GB.6642.6531.2016\_1016\_P z dnia 23. 11. 2016 r.

Skala 1 : 1000

0 10 50 100

arkusz 1

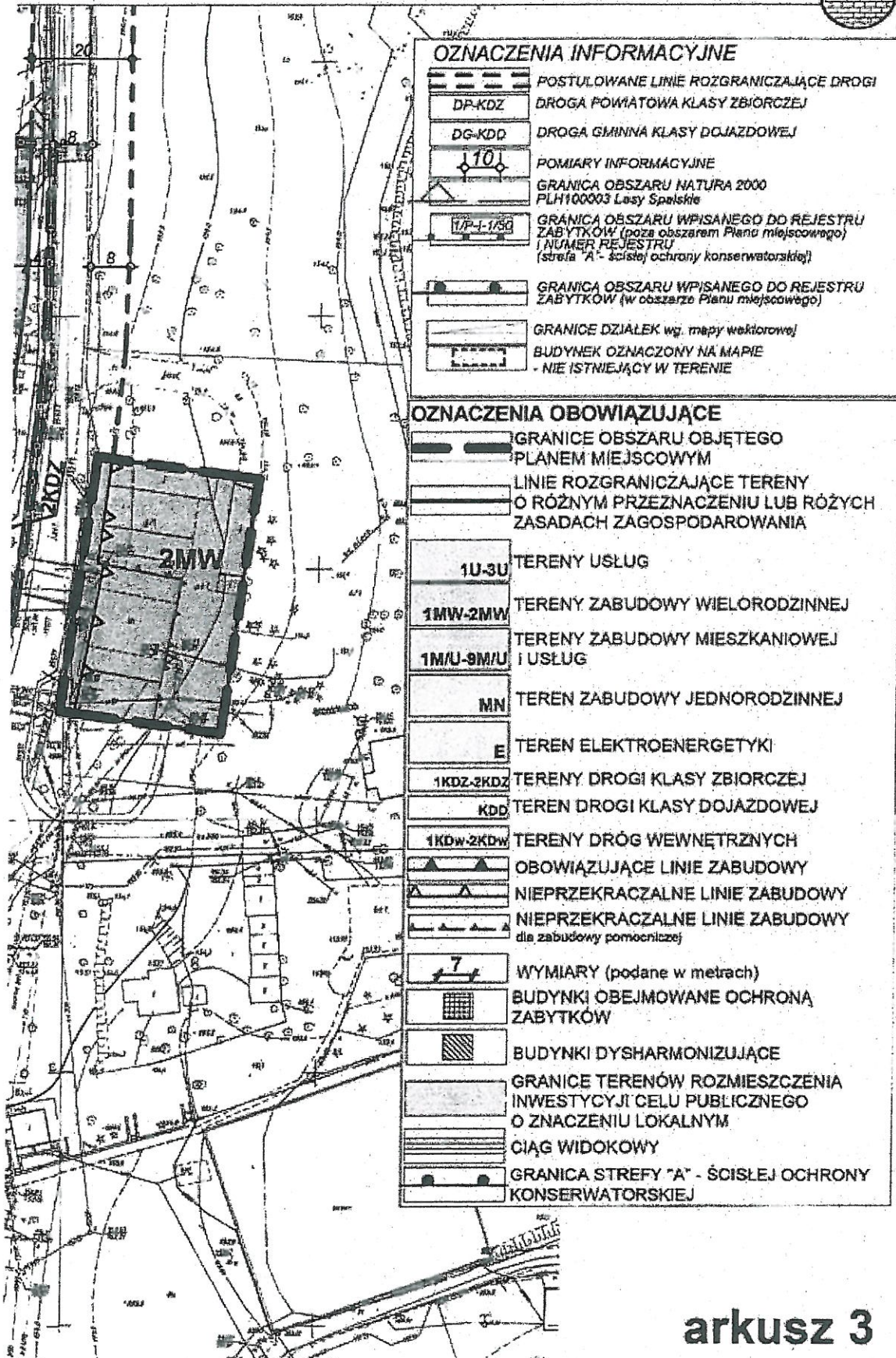
**AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO przy ul. WOJCIECHOWSKII**



**arkusz 2**



REGULAMIN WYMIAROWY I KODYFICATOR WYKONAWCZY PLANU MIEJSCOWEGO W MIEJSCOWOŚCI SPAŁA W GMINIE INOWŁÓDZ



**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

|  |  |
|--|--|
|  | POSTULOWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI  |
|  | DROGA POWIATOWA KLASY ZBIORCZEJ  |
|  | DROGA GMINNA KLASY DOJAZDOWEJ  |
|  | POMIARY INFORMACYJNE   |
|  | GRANICA OBSZARU NATURA 2000<br>PLH100003 Lasy Spalskie   |
|  | GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU<br>ZABYTKÓW (poza obszarem Planu miejscowego)<br>I NUMER REJESTRU<br>(strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej) |
|  | GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU<br>ZABYTKÓW (w obszarze Planu miejscowego)   |
|  | GRANICE DZIAŁEK wg. mapy wektorowej  |
|  | BUDYNEK OZNACZONY NA MAPIE<br>- NIE ISTNIEJĄCY W TERENIE   |

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

|  |   |
|--|---|
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO<br>PLANEM MIEJSCOWYM   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY<br>O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH<br>ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | TERENY USŁUG  |
|  | TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ  |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ<br>I USŁUG  |
|  | TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ   |
|  | TEREN ELEKTROENERGETYKI   |
|  | TERENY DROGI KLASY ZBIORCZEJ  |
|  | TEREN DROGI KLASY DOJAZDOWEJ  |
|  | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY   |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY<br>dla zabudowy pomocniczej                                     |
|  | WYMIARY (podane w metrach)  |
|  | BUDYNKI OBEJMOWANE OCHRONĄ<br>ZABYTKÓW  |
|  | BUDYNKI DYSHARMONIZUJĄCE  |
|  | GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIA<br>INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO<br>O ZNACZENIU LOKALNYM           |
|  | CIĄG WIDOKOWY   |
|  | GRANICA STREFY "A" - ŚCISLEJ OCHRONY<br>KONSERWATORSKIEJ  |

arkusz 3







**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Tomaszowie Maz.  
ul. Św. Antoniego 41  
WYDZIAŁ  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 maja 2018 r.

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Siwińska

Data: 2018-05-28 11:31:37

Poz. 2894

### OBWIESZCZENIE NR 13/2018 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 25 maja 2018 r.

#### o sprostowaniu błędów

Na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2017 poz. 1523) obwieszcza się, że:

w uchwale nr XLII/257/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz" (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 1521):

- 1) § 2 ust. 2, który brzmi: „2. Obszar Planu miejscowego obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 1/6, 1/7, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/17, 1/18, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/15, 4/16, 4/17, 4/19, 4/22, 4/27, 4/29, 4/35, 4/38, 4/39, 4/45, 4/46, 4/47, 4/48, 4/54, 4/55, 4/56, 4/57, 6/1 - obręb 7 Spała, Gmina Inowłódz.”, powinien brzmieć: „2. Obszar Planu miejscowego obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 1/6, 1/7, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/17, 1/18, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/15, 4/16, 4/17, 4/19, 4/22, 4/27, 4/28, 4/29, 4/35, 4/38, 4/39, 4/45, 4/46, 4/47, 4/48, 4/54, 4/55, 4/56, 4/57, 6/1 - obręb 7 Spała, Gmina Inowłódz.”;
- 2) § 6 pkt 1, który brzmi: „1) przepisy Planu miejscowego obowiązują w „granicach obszaru objętego Planem miejscowym” określanych na rysunku Planu miejscowego;”, powinien brzmieć: „1) przepisy Planu miejscowego obowiązują w „granicach obszaru objętego Planem miejscowym” określonych na rysunku Planu miejscowego;”;
- 3) § 10 pkt 1 lit. b tiret drugie, które brzmi: „ - usunięcie budynków dysharmonizujących – postępowanie zgodnie z przepisami;”, powinno brzmieć: „ - usunięcie budynków dysharmonizujących – postępowanie zgodnie z przepisami § 7 pkt 5;”;
- 4) w § 35 w pkt 9 po lit. b powinna być zamieszczona lit. c o brzmieniu: „ c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 0° (równoległe).”;
- 5) w § 40 w pkt 4 lit. d, która brzmi: „ d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,”, powinna brzmieć: „ d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,8.”.

Wojewoda Łódzki

Zbigniew Rau



Inowłódz, dnia .2018 r.

.....  
(pieczęć nagłówkowa Wójta Gminy Inowłódz)

**RI.6733.5.2018**

**DECYZJA Nr /2018 (PROJEKT)**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust.1, art. 54 w związku z art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1213), po rozpoznaniu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego: Gminy Inowłódz, 97-215 Inowłódz, ul. Spalska 2,

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO dla Inwestora:**  
**Gmina Inowłódz**  
**z/s. 97-215 Inowłódz, ul. Spalska 2**

polegającej na:

**przebudowie, rewaloryzacji, rewitalizacji zabytkowego parku wraz z m.in. budową oświetlenia parkowego, monitoringu, obiektów małej architektury wraz z inną konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce nr ewidencji gruntów 4/50, 4/52, 24/7, 24/10, obręb 0007 Spała, zlokalizowanego w miejscowości Spała, gm. Inowłódz.**

**1. Rodzaj planowanej inwestycji:**

- obiekty infrastruktury technicznej.
- obiekty małej architektury z urządzeniem zieleni.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

**a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego zgodnie z art.1 ust. 2 pkt. 1, 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**b) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- teren inwestycji leży w granicach otuliny wewnętrznej Spalskiego Parku Krajobrazowego utworzonego na mocy rozporządzenia Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj.

- Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113), zmienionego następnie rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 26/2006 z dnia 13 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258 poz. 1990 którego nieważność stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 r., sygn. akt II SA/Łd 266/15. Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 3 poz. 21) przepisy wykonawcze wydane na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - O ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142) zachowują moc do czasu wejścia w życie aktów wykonawczych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, a zatem rozporządzenie Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. utraciło ostatecznie moc obowiązującą w dniu 2 sierpnia 2001 r., jednak myśl wykładni stosowanej przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nie oznacza to, że z dniem tym uchylona została forma ochrony przyrody jakim jest Spalski Park Krajobrazowy. Formy ochrony przyrody utworzone na mocy rozporządzeń, które utraciły moc z dniem 2 sierpnia 2001 r. i dla których zaniechano wydania nowych rozporządzeń, funkcjonują obecnie jedynie bez obowiązującej "ramy prawnej", co uniemożliwia wypełnianie celów dla których zostały powołane. Zgodnie bowiem z art. 7 ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody parki krajobrazowe w rozumieniu tej ustawy stają się parkami krajobrazowymi, co oznacza, że formy ochrony przyrody o których mowa w tym przepisie, wprowadzone na mocy ustawy o ochronie przyrody z 1991 roku zachowują byt prawny na mocy ustawy nowelizacyjnej z dnia 7 grudnia 2000 r., lecz z braku wydania nowych rozporządzeń (uchwał sejmiku województwa) nie posiadają ram prawnych. Jest to więc obszar wymagający jak dotychczas szczególnej ochrony, dlatego z uwagi na konieczność zminimalizowania oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, przy jej projektowaniu należy ograniczyć przekształcanie elementów przyrodniczych, w tym ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, a projekt architektoniczny powinien być zgodny z charakterem rodzimego budownictwa i zharmonizowany z miejscowym krajobrazem, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - O ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566);
- inwestycja w zakresie określonym we wniosku inwestora zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71), nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym jej realizacja zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405) nie wymaga uzyskania decyzji Wójta Gminy Inowłódz o środowiskowych uwarunkowaniach;

- teren inwestycji (w granicach objętych wnioskiem) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi rodzaj użytku - drogi oznaczony symbolem dr, - tereny mieszkaniowe oznaczony symbolem B, - grunty zadrzewione i zakrzewione oznaczony symbolem Lz oraz - lasy oznaczony symbolem Ls i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) realizacja inwestycja wymagałaby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ale z uwagi na charakter planowanej inwestycji jako nie naruszającej istniejącego drzewostanu i zapewnienie inwestora o przywróceniu po zakończeniu inwestycji gruntu do stanu poprzedniego - wykonanie tej inwestycji nie spowoduje fizycznego wyłączenia gruntu z produkcji leśnej, a tym samym konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- na terenie projektowanej inwestycji występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187) obejmujące część terenu zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków decyzją Urzędu Wojewódzkiego Łódzkiego Wydziału Urzędu Kultury i Sztuk nr K.S.V/1/22/50 z dnia 23 stycznia 1950 r.

**c) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- energia elektryczna - z istniejącej sieci elektrycznej;
- woda - z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- kanalizacja - nie dotyczy;
- odprowadzenie wód opadowych - na nieutwardzony teren własnej działki;
- odpady bytowe stałe - gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- dostęp do terenu inwestycji z drogi publicznej krajowej Nr 48 oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów 17, obręb 0007 Spała oraz powiatowej oznaczonej jako działka o nr ewidencji gruntów 5, obręb 0007 Spała, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm. ).

**d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- inwestycja nie może powodować ograniczenia dotychczasowego użytkowania terenów na których jest lokalizowana oraz terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze projektowanych obiektów uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332).

- 3. Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczono liczbami od 1 do 42 na mapie sytuacyjno - wysokościowych w skali 1 : 500, stanowiących część graficzną niniejszej decyzji.**

### UZASADNIENIE

Wnioskodawca - Gmina Inowłódz, 97-215 Inowłódz, ul. Spalska 2, złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w związku z planowaną inwestycją polegającą na przebudowie i rewaloryzacji zabytkowego parku wraz z budową oświetlenia parkowego oraz konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce nr ewidencji gruntów 4/50, 4/52, 24/7, 24/10, 24/24, obręb 0007 Spała, zlokalizowanego w miejscowości Spała, gm. Inowłódz.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla działki określonej we wniosku ustalono w oparciu o treść art. 53 ust. 3 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). dalej w skrócie u.p.z.p.

W dniu 25 czerwca 2018 roku wydano decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i rewaloryzacji zabytkowego parku wraz z budową oświetlenia parkowego oraz konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce nr ewidencji gruntów 4/50, 4/52, 24/7, 24/10, 24/24, obręb 0007 Spała, zlokalizowanego w miejscowości Spała, gm. Inowłódz.

W dniu 23 lipca 2018 roku od powyższej decyzji odwołanie wniosła strona ustanowiona w sprawie tj. Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o., z/s ul. Belgradzka 48 lok.7, 02-793 Warszawa, reprezentowana przez radcę prawnego Grzegorza Wanio, z/s Plac J.H.Dąbrowskiego 1, 00-057 Warszawa zarzucając jej naruszenie prawa materialnego oraz naruszenie przepisów postępowania.

Zgodnie z procedurą całość akt sprawy została przekazana do rozpatrzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Piotrkowie Trybunalskim, które w dniu 31 sierpnia 2018 roku decyzją znak: KO.420-165/18 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji z zaleceniem wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku a następnie przeprowadzenia ponownego postępowania z uwzględnieniem w nim uwag zawartych w decyzji uchylającej.

W wyniku wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku w zakresie określonym w decyzji uchylającej Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, wnioskodawca Gmina Inowłódz złożyła w dniu 11 września 2018 r. wniosek uzupełniający braki.

Jednocześnie wnioskodawca zmodyfikował treść wniosku o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie przedmiotu inwestycji i terenu jej lokalizacji która będzie polegała na „przebudowie, rewaloryzacji, rewitalizacji zabytkowego parku wraz z m.in. budową oświetlenia parkowego, monitoringu, obiektów małej architektury wraz z inną konieczną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na działce nr

ewidencji gruntów 4/50, 4/52, 24/7, 24/10, obręb 0007 Spała, zlokalizowanego w miejscowości Spała, gm. Inowłódz.

Tym samym wnioskodawca zrezygnował z objęcia wnioskiem terenu uwzględnianej wcześniej działki nr ewidencji gruntów 24/24, obręb 0007 Spała stanowiącej własność Funduszu Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o., z/s ul. Belgradzka 48 lok.7, 02-793 Warszawa.

W myśl art. 2 pkt 5 u.p.z.p. inwestycję celu publicznego należy rozumieć jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny bez względu na status podmiotu obejmującego te działania oraz źródła finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121) dalej w skrócie u.g.n.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. u.g.n. za cel publiczny uznaje się „opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”

Postanowienie wyjaśniające Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Tryb., z dnia 21 lipca 2006 roku znak: UOZ.PT-671/040/06 i szczegółowo określa granice „parku przy dawnym pałacu Prezydenta Rzeczypospolitej w Spale”, co jednoznacznie potwierdza że teren objęty wnioskiem stanowi część obszaru zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków decyzją Urzędu Wojewódzkiego Łódzkiego Wydziału Urzędu Kultury i Sztuk nr K.S.V/1/22/50 z dnia 23 stycznia 1950 r.

Bezsprzecznym pozostaje więc że teren planowanej inwestycji stanowi zabytek w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187), a jednocześnie służy zaspokojeniu niezbędnych potrzeb społeczności lokalnej w zakresie publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku, co w świetle art. 2 pkt 5 u.p.z.p. kwalifikuje wnioskowaną inwestycję jako działania o znaczeniu lokalnym (gminnym).

Przedmiotową inwestycję należy traktować zatem wyłącznie jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 u.p.z.p.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustalono że użytkowanie terenu objętego wnioskiem inwestora zarówno w obecnym stanie zagospodarowania jak i w planowanym zagospodarowaniu opisanym we wniosku inwestora nie narusza i nie będzie naruszało właściwych przepisów odrębnych w tym:

- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. - O ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.),

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego stwierdzono że działki o nr ewidencji gruntów 4/52, 24/7, 24/10, obręb 0007 Spała są w posiadaniu Gminy Inowłódz i faktycznie stanowią ogólnie dostępne tereny parkowe wykorzystywane do celów rekreacyjno wypoczynkowych, natomiast działka o nr ewidencji gruntów 4/50, obręb 0007 Spała jest własnością Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Matki Bożej Królowej Korony Polskiej w Spale i w bardzo niewielkiej części która została objęta granicami wniosku wykorzystywana jest jako teren przykościelny, w pozostałej części jest integralną częścią wspomnianych powyżej terenów parkowych.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia i opinie projektu niniejszej decyzji od właściwych organów w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - O planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach:

- melioracji wodnych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Piotrkowie Tryb. - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji,*
- ochrony środowiska od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji,*
- ochrony gruntów leśnych od Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji,*
- obszarów objętych formami ochrony zabytków od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Tryb. - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji,*
- obszarów przyległych do pasa drogowego od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Łodzi - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji,*
- obszarów przyległych do pasa drogowego od Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Maz. - *uzgodniono w trybie ..... po wysłaniu w dniu ..... projektu niniejszej decyzji.*

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja wygasa w przypadku gdy wnioskodawcy nie została jeszcze wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, a inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.



Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego.

Od niniejszej decyzji służy za moim pośrednictwem odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Tryb. w ciągu 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

.....  
(pieczęć okrągła)

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Projekt decyzji sporządził:

*mgr inż. arch. Mariusz Chachoń wpisany na listę  
Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 041*

### **Załączniki:**

Mapa z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

### **Decyzje (projekt) otrzymują:**

1. Gmina Inowłódz, ul. Spalska 2, 97-215 Inowłódz
2. Grzegorz Wanio, z/s Plac J.H.Dąbrowskiego 1, 00-057 Warszawa, pełnomocnik Funduszu Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o., z/s ul. Belgradzka 48 lok.7, 02-793 Warszawa
3. Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Matki Bożej Królowej Korony Polskiej w Spale, ul. Piłsudskiego 2, 97-215 Inowłódz
4. a/a – RI-MI

### **Decyzje (projekt) do uzgodnień otrzymują:**

1. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim  
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Młynarska 2
2. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi  
91-402 Łódź, ul. J. Matejki 16
3. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi  
90-113 Łódź, ul. Traugutta 25

**STAROSTWO POWIATOWE**

w Tomaszowie Maz.

ul. Św. Antoniego 41

WYDZIAŁ

**ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

4. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi  
Delegatura w Piotrkowie Tryb.  
97-300 Piotrków Tryb., ul. Farna 8
5. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad  
91-857 Łódź, ul. Irysowa 2
6. Zarząd Dróg Powiatowych  
97-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 41

VI. INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA - BIOZ

