

**UCHWAŁA NR XIV/84/19  
RADY GMINY INOWŁÓDZ**

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309), Rada Gminy Inowłódz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Stwierdza się, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego w miejscowości Spała w gminie Inowłódz” sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr VII/44/19 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Spała w gminie Inowłódz - nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

**§ 2. 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego w miejscowości Spała w gminie Inowłódz” - zwany dalej „Planem miejscowym”.

2. Granice obszaru Planu miejscowego określa załącznik nr 1.

**§ 3.** Załącznikami 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 rysunku Planu miejscowego są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego Planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) U – teren usług;
- 4) MN – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 8) pas technologiczny elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV;
- 9) wymiary (w metrach);
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego określa się w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom jego obszaru.

**§ 6. 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;
- 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 połączeń dachu, nie dotyczące przekryć drugorzędnych elementów dachu lub budynku lub urządzeń technicznych montowanych na dachach (np. ganków, facjat, wykuszów, świetlików, zadaszeń tarasów, przekryć oranżerii), dla których dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć, w tym np. jednospadowe, wielospadowe, krzywoliniowe typu wole oko itp.;
- 4) „zabudowie pomocniczej” – należy przez to rozumieć budynki nie posiadające lokali usługowych lub mieszkalnych, w szczególności garażowe, gospodarcze;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać zabudowa w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi zabudowy na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części zabudowy nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy definiowaną według pkt 5, wyznaczaną od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV, która dotyczy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy definiowaną według pkt 5, wyznaczaną od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV, która dotyczy budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 8) „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;
- 9) „sieciach uzbrojenia terenu” – należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego, określając podział tych sieci na:
  - a) „publiczne uzbrojenie techniczne” – służące publicznemu zaopatrzeniu i stanowiące inwestycje celu publicznego,
  - b) „indywidualne uzbrojenie techniczne” - nie służące publicznemu zaopatrzeniu i nie stanowiące inwestycji celu publicznego, lokalizowane w szczególności na potrzeby uzbrojenia działki budowlanej.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku definicji określonej w przepisach prawa – zgodnie z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

## **Rozdział 2. Przepisy ogólne**

**§ 7.** Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów lub zasad ich zagospodarowania:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określające granice danego terenu – określa rysunek Planu miejscowego;
- 2) dla każdego z terenów określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych dla realizacji przeznaczenia oraz publicznego uzbrojenia technicznego z ograniczeniem przepisów prawa i Planu miejscowego;
- 3) lokalizacja zabudowy – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku Planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”;
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezgodnego z przepisami szczegółowymi.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z ograniczeniami przepisów szczegółowych Planu miejscowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii;
- 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych (w szczególności budowy wałów), jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (w szczególności budowy wałów, niwelacji terenu; nie dotyczy robót budowlanych na potrzeby obiektów budowlanych dla realizacji Planu miejscowego);
- 5) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić urządzenia melioracji wodnych:
  - a) określa się prowadzenie robót budowlanych poza drenowaniami lub bez naruszania drenowań,
  - b) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w zasięgu drenowania i z możliwością przeprowadzenia robót budowlanych w jego zakresie pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego systemu – ze szczególnym uwzględnieniem pkt. 3;
- 6) zakazuje się nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin: robinii akacjowej *Robinia pseudoacacia* L., klonu jesionolistnego *Acer negundo* L., czeremchy amerykańskiej *Prunus serotina*, rdestowca ostrokończystego *Reynoutria japonica*);
- 7) lokalizacja budynków wymaga uwzględnienia odległości od granicy lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 8) cały obszar Planu miejscowego leży w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego – zakazuje się lokalizowania inwestycji niezgodnych z przepisami dotyczącymi Spalskiego Parku Krajobrazowego;
- 9) cały obszar Planu miejscowego leży nad udokumentowanym Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych „410 Zbiornik Opoczno” – zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących powodować zanieczyszczenie wód tego zbiornika;
- 10) cały obszar Planu miejscowego leży w granicach powierzchni ograniczającej podejścia lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM):
  - a) nakazuje się uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą podejścia lotniska,
  - b) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości całkowitej powyżej 280 m n. p. m.,
  - c) wymagane uwzględnienie przepisów w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych,
  - d) dla wszystkich obiektów budowlanych o wysokości całkowitej nie mniejszej niż 50 m, należy uwzględnić wymagania dotyczące zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) cały obszar Planu miejscowego leży w granicach „strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego” określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz, o którym mowa w §1;
- 2) dla „strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego” w granicach Planu miejscowego określa się zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi:
  - a) określa się zachowanie wartościowych elementów naturalnych (układ wodny, rzeźba terenu, zieleń) – według przepisów §8 pkt. 3, 4 i 6,
  - b) określa się dostosowanie nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej do lokalnej tradycji budowlanej – parametry zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) rysunek Planu miejscowego określa „granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”;
- 2) w granicach tych terenów określa się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu sieci uzbrojenia terenu.

### **Rozdział 3.**

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

§ 11. Powiązania komunikacyjne obszaru Planu miejscowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają przyległe drogi (zlokalizowane poza obszarem Planu miejscowego).

§ 12. 1. W zakresie wszystkich sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) powiązania sieci uzbrojenia terenu obszaru Planu miejscowego z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez budowę oraz przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
- 2) określa się docelowe pełne wyposażenie obszaru Planu miejscowego w publiczne uzbrojenie techniczne, w szczególności sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektryczne, telekomunikacyjne;
- 3) określa się możliwość lokalizowania sieci uzbrojenia terenu na obszarze Planu miejscowego - z ograniczeniami przepisów prawa i Planu miejscowego, w szczególności dla publicznego uzbrojenia technicznego z uwzględnieniem możliwości lokalizacji w „granicach terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym” według §10, a dla indywidualnego uzbrojenia technicznego odpowiednio dla przeznaczenia oraz zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej.

2. W zakresie wykorzystywania energii odnawialnej: określa się możliwość stosowania instalacji wytwarzających z źródeł energii z ograniczeniami:

- 1) dla instalacji wykorzystujących energię wiatru:
  - a) możliwość lokalizacji instalacji o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,
  - b) nakazuje się zachowanie odległości - pomiędzy skrajnym elementem turbiny (krańcami łopat turbiny) a napowietrzną linią elektroenergetyczną – nie mniejszej niż trzykrotna średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny;
- 2) dla instalacji wykorzystujących inne źródła - ogranicza się moc instalacji do maksimum 100 kW.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dla publicznego uzbrojenia technicznego:
  - a) określa się minimalną średnicę sieci wodociągowych DN 40 mm,
  - b) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych;
- 2) dla indywidualnego uzbrojenia technicznego określa się możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć wody na potrzeby zwykłego korzystania przez właściciela z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie;
- 3) dla zrealizowanych nowych ujęć wody obowiązuje zapewnienie ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych.

4. W zakresie gospodarowania ściekami bytowymi, komunalnymi:

- 1) dla publicznego uzbrojenia technicznego określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN 160 mm;
- 2) dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:
  - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i zaistnienia warunków technicznych przyłączenia do sieci określa się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku istnienia warunków technicznych przyłączenia do sieci, zakazuje się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, dopuszczając odprowadzenie do przydomowej oczyszczalni ścieków jeżeli działka jest wyposażona w takie urządzenie.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dla publicznego uzbrojenia technicznego:

a) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej DN 160 mm,

b) nakazuje się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w układzie sieci rozdzielczych;

2) dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:

a) nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe lub odprowadzenie do zbiorników zbierających te wody,

b) określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych odwadniających oraz odprowadzania wód opadowych, roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód, do ziemi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych określa się możliwość korzystania ze źródeł indywidualnych zgodnych z programami ochrony powietrza, w tym źródeł energii odnawialnej z ograniczeniami ust. 2.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dla publicznego uzbrojenia technicznego:

a) nakazuje się lokalizację linii elektroenergetycznych kablowo w ziemi, z dopuszczeniami wg. lit. b,

b) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV określa się możliwość lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu nie przekraczającym 15 kV i oddziaływaniu promieniowaniem elektromagnetycznym nie przekraczającym określonego „pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV”,

c) określa się możliwość lokalizowania stacji transformatorowej:

- w terenie U,

- w „granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”;

2) dla indywidualnego uzbrojenia technicznego:

a) określa się możliwość zaopatrzenia z sieci elektroenergetycznej,

b) określa się możliwość korzystania ze źródeł indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej z ograniczeniami ust. 2.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) określa się możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;

2) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci (w szczególności do czasu realizacji sieci gazowej) określa się możliwość zaopatrzenia z indywidualnych zbiorników na gaz.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej: określa się możliwość lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej z ograniczeniem do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

## **Rozdział 4. Przepisy szczegółowe**

**§ 13. Ustalenia dla terenu U:**

1) określa się przeznaczenie terenu U – teren usług: turystyki, konferencyjnych, zdrowia, gastronomii, sportu;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności zabudowy, urządzeń budowlanych, wodnych, sportowych, budowli, komunikacji z miejscami do parkowania pojazdów, zieleni, jak również lokalizowania sieci uzbrojenia terenu,

- b) określa się możliwość lokalizacji zabudowy na cele przeznaczenia określonego w pkt. 1, w szczególności w postaci:
- budynków zakwaterowania turystycznego, budynków centrów konferencyjnych i kongresów, budynków terapii, rehabilitacji, opieki medycznej, spa, wellness, restauracyjnych, obiektów i urządzeń sportowych, parków wypoczynkowych,
  - zabudowy pomocniczej,
  - budynków łączących różne sposoby użytkowania,
- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z ograniczeniami:
- dopuszcza się zabudowę usługową zgodną z przeznaczeniem terenu,
  - dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
  - dopuszcza się parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą lokalizowane na potrzeby przeznaczenia terenu,
- b) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) dla istniejącego stawu dopuszcza się inwestycje polegające na budowie, rozbudowie, przebudowie urządzenia wodnego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się likwidowania zadrzewień przydrożnych lokalizowanych pomiędzy linią zabudowy a granicą drogi, z dopuszczeniami:
- a) dopuszcza się wycięcia zadrzewień przydrożnych wyłącznie w przypadku stwarzania przez drzewa zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- b) dopuszcza się wycięcia (trzebież przerębowa) w przypadku konieczności przebudowy drzewostanu;
- 5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) określa się „nieprzekraczalne linie zabudowy” przebiegające w odległościach (opisanych według działek otaczających obszar Planu miejscowego):
- 6 m od granicy z działką nr ewid. 42/261 i 42/260 (ul. Podleśna),
  - 8 m od granicy z działką nr ewid. 42/61 (ul. Władysława Komara), od granicy z działką nr ewid. 38 (ul. Władysława Komara) przebiegająca w linii elewacji frontowej „istniejącego budynku wg. którego wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy”,
  - 6 m od granicy z działką nr ewid. 42/258 (ul. Janusza Kusocińskiego),
  - 3 m od granicy z działką nr ewid. 42/140,
  - 6 m od granicy z działką nr ewid. 42/301 i 42/54,
  - 3 m od granicy z działką nr ewid. 42/239,
- b) określa się „nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi” przebiegające w granicach pasa technologicznego elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV,
- c) określa się „nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi” przebiegającą wewnątrz pasa technologicznego elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV,
- d) w przypadku likwidacji elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV lub trwałego jej wyłączenia przestaje obowiązywać „nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”, a „nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi” staje się „nieprzekraczalną linią zabudowy”,
- e) określa się „pas technologiczny elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV”, w którym zakazuje się:

- lokalizowania obiektów budowlanych niezwiązanych z liniami elektroenergetycznymi, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem z zakazu sieci uzbrojenia terenu oraz dojazdów,
- tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów,
- nasadzeń drzew – w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
- nasadzeń zieleni, której naturalna wysokość może przekroczyć 3 m,
- lokalizowania zabudowy i innych obiektów budowlanych niezwiązanych z liniami elektroenergetycznymi o wysokości przekraczającej 3 m,

f) określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - 40%,
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,

g) określa się gabaryty budynków z lokalami usługowymi, zamieszkania zbiorowego:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- maksymalnie trzy kondygnacje,

h) określa się gabaryty zabudowy pomocniczej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
- maksymalnie dwie kondygnacje,

i) określone maksymalne wysokości zabudowy podlegają ograniczeniom do maksymalnie 3 m w „pasie technologicznym elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV”,

j) dla zabudowy określa się geometrię dachów:

- określa się stosowanie dachów płaskich od 5° do 10° lub dachów dwuspadowych, wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 5° do 42°,
- dopuszcza się dachy krzywoliniowe;

6) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji:

a) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla usług turystyki, konferencyjnych, zdrowia, sportu - 15 miejsc /1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
- dla usług gastronomii: 20 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

b) dodatkowo należy zapewnić miejsca dla postoju rowerów – w ilości nie mniej niż 10% wyliczonej liczby miejsc do parkowania dla samochodów,

c) 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,

d) w przypadku wyznaczenia w terenie strefy zamieszkania lub strefy ruchu, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów, określa się zasady wyposażenia w miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poprzez nakaz realizacji:

- nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- nie mniej niż 2 stanowiska i nie mniej niż 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- nie mniej niż 3 stanowiska i nie mniej niż 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
- nie mniej niż 4% liczby stanowisk - jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

e) określa się sposób realizacji miejsc do parkowania w postaci: pasów postojowych, zatok postojowych, lub parkingów, garaży naziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynek,

- f) określa się „granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”;
- 7) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, co nie dotyczy:
- a) działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń technicznych lub budowlanych,
  - b) działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°;
- 9) określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 30%.

#### § 14. 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 obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności zabudowy, urządzeń budowlanych, komunikacji z miejscami do parkowania pojazdów, zieleni, jak również lokalizowania sieci uzbrojenia terenu,
  - b) określa się możliwość lokalizacji zabudowy na cele przeznaczenia określonego w pkt. 1 w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garaży;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem publicznego uzbrojenia technicznego,
  - b) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) określa się „nieprzekraczalne linie zabudowy” przebiegające w odległościach opisanych według działek otaczających obszar Planu miejscowego:
    - 6 m od granicy z działką nr ewid. 42/258 (ul. Janusza Kusocińskiego),
    - 3 m od granicy z działką nr ewid. 42/140,
    - 6 m od granicy z działką nr ewid. 42/301,
  - b) określa się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 40%,
    - intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%,
  - c) określa się gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
    - maksymalnie dwie kondygnacje,
  - d) określa się gabaryty zabudowy pomocniczej:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
    - maksymalnie dwie kondygnacje,



- e) dla zabudowy określa się geometrię dachów: określa się stosowanie dachów płaskich od 5° do 10° lub dachów dwuspadowych, wielospadowych o głównych połaciach o jednakowych kątach nachylenia od 5° do 42°;
- 5) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacji:
- a) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - 1 miejsce / 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce / lokal użytkowy (nie dotyczy garażu wbudowanego w budynek mieszkalny),
  - b) przypadku wyznaczenia w terenie strefy zamieszkania lub strefy ruchu, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów, ustala się wyposażenie w miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poprzez nakaz realizacji: minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów wyniesie 6-15, przy czym nie przewiduje się większej liczby stanowisk niż 15 i nie określa się dla nich ilości stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) określa się sposób realizacji miejsc do parkowania w postaci pasów lub zatok postojowych, parkingów, garaży naziemnych, wbudowanych w budynek;
- 6) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, co nie dotyczy:
- a) działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń technicznych lub budowlanych;
  - b) działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie wydzielona, zachowa powierzchnię minimum 1000 m<sup>2</sup>.
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°;
- 8) określa się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 0,01%.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

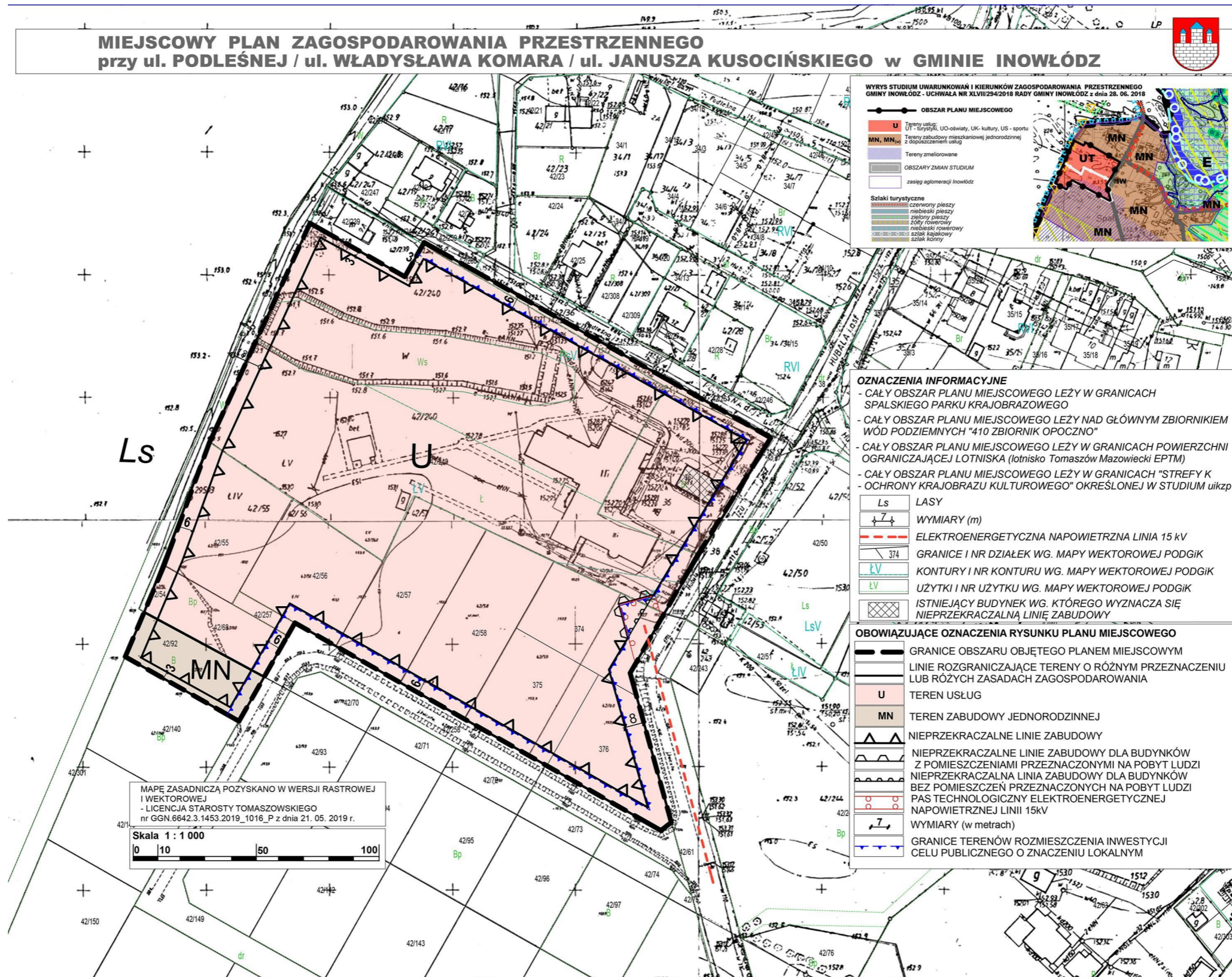
**§ 15.** Traci moc Uchwała Nr XLVII/295/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3764).

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Inowłódz

**Robert Pawłowski**

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO  
WYKAZ UWAG**

**do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego  
w miejscowości Spała w gminie Inowłódz” - wraz ze sposobem rozpatrzenia Wójta Gminy Inowłódz i rozstrzygnięciem Rady Gminy Inowłódz**

Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi Zarządzenie Nr 80/2019 z dnia 18.09.2019r.	ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY	Uwagi - uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	2	2	4	5	6	7	8
16.09.2019	P.D R.M.D  i niżej podpisani – podpisane nieczytelne ok. 20 podpisów	Zakwestionowanie założeń projektu planu miejscowego dla terenu usług, w tym:  Kwestionowane zapisy: <input type="checkbox"/> plan dopuszcza budowę wiat (§ 6.1.2)  <input type="checkbox"/> dopuszcza lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urzędzeń rozrywkowych, przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych (§	teren UT dz nr ew: 42/242, 42/240, 36, 42/55, 42/56, 42/68, 42/57, 42/58, 374, 375, 376 fr.42/69 (właściwy nr 42/257)	Zapisy planu miejscowego to w szczególności: <input type="checkbox"/> przeznaczenia terenu U – teren usług: turystyki, konferencyjnych, zdrowia, gastronomii, sportu.  Możliwość lokalizacji zabudowy na cele przeznaczenia w szczególności: <input type="checkbox"/> budynków zakwaterowania turystycznego, budynków centrów konferencyjnych i kongresów, budynków terapii, rehabilitacji, opieki medycznej, spa, wellness, restauracyjnych, obiektów i urządzeń sportowych, parków wypoczynkowych, <input type="checkbox"/> zabudowy pomocniczej, <input type="checkbox"/> budynków łączących różne sposoby użytkowania,	uwaga nieuwzględniona	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Wprowadzając przeznaczenie terenu U – usługi, które jest przeznaczeniem umożliwiającym lokalizowanie zabudowy, plan miejscowy określa jaka zabudowa może być realizowana na terenie – jakie budynki, o jakim sposobie użytkowania mogą być tam lokalizowane. Plan wypowiada się na temat możliwości lokalizacji zabudowy – budynków, wiat (wg. Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkiem jest także wiat) oraz tymczasowych obiektów budowlanych.  Plan nie wypowiada się jednakże na temat „małej architektury”, w tym architektury ogrodowej, gdyż ten zakres ustaleń jest wyłączony z zakresu regulowanego planem miejscowym poprzez wejście w życie przepisów o ochronie krajobrazu). Zwrócić więc należy uwagę, że na terenie U mogą pojawić się dowolne obiekty architektury „ogrodowej”, które nie są ograniczone planem miejscowym, a które też mogą służyć działalności rekreacyjnej lub gastronomicznej terenu U.  Żadne z obiektów budowlanych, które są możliwe do zlokalizowania na terenie U – ani np. budynek, ani wiat, ani namiot – nie są same z siebie źródłami hałasu (pomijając czas

	<p>13.2c)</p> <p><input type="checkbox"/> ponieważ Teren Usług objęty projektem planu miejscowego leży w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszaru Natura 2000 Lasy Spalskie proponowane założenia znacznie zwiększają narażenie mieszkańców zabudowy jednorodzinnej, a także fauny obszaru Natura 2000 na uciążliwości związane z działalnością rozrywkową prowadzoną na terenie usług, przede wszystkim na hałas.</p> <p>Żądania zmian poprzez wprowadzenie do planu miejscowego:</p> <p><input type="checkbox"/> zakazu prowadzenia działalności usługowej poza budynkami</p> <p><input type="checkbox"/> zakazu budowy wiat</p> <p><input type="checkbox"/> zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych,</p>		<p><input type="checkbox"/> dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych;</p> <p>Plan miejscowy określa także: w §13 pkt. 3 lit. b:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.</b></p>			<p>realizacji budowy).</p> <p>To działalność prowadzona przez człowieka będzie źródłem hałasu powodującego uciążliwości, a działalność ta może występować zarówno w budynkach, w wiatkach, pod namiotami, ale i w altanach ogrodowych, na otwartych scenach, czy wręcz na terenie.</p> <p>Oceniając, że to nie obiekty budowlane dopuszczane w planie miejscowym tworzą uciążliwości hałasowe (hałas tworzą ludzie a nie ściany, a dla przykładu wiata może być magazynem drewna, a namiot magazynem krzeseł ogrodowych) - nie uznano za zasadne uznanie uwagi i wprowadzanie zakazu budowy wiat i zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących rozrywce i rekreacji, w szczególności urządzeń rozrywkowych, przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych.</p> <p>Zakaz budowy wiat, stawiania przykładowych namiotów, czy prowadzenia działalności usługowej poza budynkami – nie wyeliminują możliwości powstania hałasu.</p> <p>Zamiast namiotu można nad placem rozciągnąć np. czasze spadochronu, czy wprowadzić wozy na kołach i w ten sposób też uzyskać zadaszania dla imprez plenerowych.</p> <p>Oceniając że celem uwagi jest ograniczenie skutków uciążliwej działalności na terenie U, w szczególności oddziaływującej hałasem na okoliczne działki zabudowy jednorodzinnej, także na faunę okolicznych obszarów leśnych i objętych ochroną przyrody - należy wskazać, że:</p> <p><input type="checkbox"/> <b>plan miejscowy zawiera wystarczające ustalenia chroniące obszar planu i jego sąsiedztwo przed uciążliwościami w zakresie emisji hałasu</b> jakie może powodować działalność ludzka na terenie U.</p> <p>Plan miejscowy ustala klasyfikację akustyczną terenu U i terenu MN. Dla terenu U - w §13 pkt. 3 lit. b plan określa: <b>„pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu teren</b></p>
--	---	--	---	--	--	--

		przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych				<p><b>klasyfikuje się jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.</b></p> <p>Oznacza to, że <b>na terenie U</b>, w każdej jego części, zarówno w budynku, w wiacie, w namiocie, także poza obiektami nie mogą być przekraczane dopuszczalne poziomy hałasu, które wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14. 06. 2017 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) <b>nie mogą być wyższe niż 55 dB w dzień i 40 dB w nocy.</b></p> <p>Ustalona klasyfikacja ma chronić zarówno osoby przebywające na terenie U (np. goście nieuczestniczących w danej imprezie rozrywkowej) jak i mieszkańców okolicznej zabudowy jednorodzinnej przed ponad normatywnym hałasem, który przy narzuconej klasyfikacji nie ma prawa wykroczyć poza narzucone ograniczenia.</p> <p>Wprowadzona klasyfikacja akustyczna jest elementem egzekwowalnym, sprawdzalnym, którego musi przestrzegać każda forma działalności na terenie U – zarówno na wolnym terenie, jak i w dowolnych obiektach.</p> <p>Z wymogu stosowania obowiązującego prawa wynika też, że każda działalność nie może też przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem do którego działający ma tytuł prawny. Oznacza to, że na granicy terenu MN i każdych innych terenów zabudowy jednorodzinnej obowiązkowe jest zapewnienie standardów jakości środowiska, w tym np. w zakresie hałasu, czyli zagwarantowanie nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu 50 dB w dzień i 40 dB w nocy.</p>
--	--	--	--	--	--	--

**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**

W obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Podleśnej / ul. Władysława Komara / ul. Janusza Kusocińskiego w miejscowości Spała w gminie Inowłódz” mogą pojawić się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571), dla których należy określić sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę sieci wodociągowej, sieci oświetleniowej, kanalizacji sanitarnej.

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- z budżetu gminy;
- ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy zewnętrznych;
- z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- innych środków zewnętrznych;
- poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Określa się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.