

Nazwa opracowania:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ZAKOŚCIELE W GMINIE INOWŁÓDZ – REJON ZAKĄTEK

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Gminy Inowłódz**

Zlecniodawca: **Gmina Inowłódz**

Autorzy:

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Bartłomiej Olezak
uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Piotr Walas
uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, kwiecień 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY INOWŁÓDZ
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/219/21 Rady Gminy Inowłódz z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w gminie Inowłódz – rejon Zakątek zmienioną uchwałą Nr LVI/352/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 24 listopada 2022 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz przyjętej Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz, Rada Gminy Inowłódz uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, linii brzegowej powierzchniowego zbiornika wodnego od linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 9) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć w szczególności usługi zakwaterowania turystycznego w postaci hoteli, moteli, pensjonatów, domów wypoczynkowych, domów wycieczkowych, lokali zakwaterowania, obsługę turystyczną z zapleczem sportowym, rekreacyjnym, gastronomicznym, kulturalnym;
- 10) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz przyjętą Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

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

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

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

- 1) zabudowa usług turystyki oznaczona symbolem **UT**;
- 2) zieleni oznaczona symbolem **Z**;
- 3) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KD-D**.

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

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

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

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

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

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w Spalskim Parku Krajobrazowym, w którym wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami dotyczącymi parku,
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe ze względu na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – „Zbiornik Koluszki – Tomaszów” obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych i użytkowych,
 - c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - d) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje ochrona zieleni i wód:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT obowiązuje zakaz wycinania drzew, jeżeli wycięcia nie wynikają z działań inwestycyjnych dopuszczonych planem czy stanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3Z:
 - wskazuje się zwarte zadrzewienia do zachowania,
 - zachowuje się istniejące trwale użytki zielone z zakazem ich przekształcania w zieleni urządzoną, oraz z zakazem budowy nowych zbiorników wód powierzchniowych – stawów,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 4ZL zachowuje się istniejącą zieleni leśną,

- d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną uwzględniającą walory przyrodnicze obszaru;
- 8) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i obniżających walory krajobrazowe terenu, w szczególności budowy i przebudowy skarp za wyjątkiem prac ziemnych związanych z budową obiektów przeciwpowodziowych;
- 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolami: UT i Z jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) ustala się, iż teren publicznie dostępny stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D, dla którego zasady zagospodarowania formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

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

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) ze względu na faktycznie występujące uwarunkowania: stan własności – pojedyncze nieruchomości, dla terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

- 1) dla sytuowania zabudowy w sąsiedztwie terenu lasów oznaczonego symbolem 4ZL oraz lasów przylegających do obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określa się:
 - a) obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
 - b) w granicach, o których mowa w lit. a obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów, składowania materiałów, odpadów, w szczególności materiałów niebezpiecznych pożarowo tworzących strefy zagrożone wybuchem,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna, o której mowa w pkt 2 lit. a;
- 4) na rysunku planu wskazuje się obszary:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT oraz działki nr ew. 247/1 położonej w terenie oznaczonym symbolem 3Z obowiązują warunki ustalone w uzyskanych ostatecznych decyzjach o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego dotyczące realizacji wskazanych obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na rysunku planu określa się strefę od rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 100,0 m, w którym obowiązuje utrzymanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
- 6) ze względu na położenie obszaru w granicach powierzchni ograniczającej podejścia lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM) obowiązuje:
 - a) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą podejścia lotniska,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości całkowitej powyżej 280 m n. p. m,
 - c) uwzględnienie przepisów dotyczących warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych, co dotyczy w szczególności wszystkich obiektów budowlanych o wysokości całkowitej nie mniejszej niż 50 m.

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

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązanie komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: drogę gminną nr 116170E (w całości zlokalizowaną poza obszarem objętym planem) oraz drogę publiczną klasy dojazdowej w części położoną poza obszarem objętym planem (KD-D), w części w obszarze objętym planem oznaczoną symbolem 1KD-D,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów:
 - z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza obszarem objętym planem,
 - poprzez drogi i ciągi wewnętrzne, o których mowa w pkt 2;
- 2) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem UT dopuszcza się lokalizację dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość: 6,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość: 5,0 m.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący system uzbrojenia terenów i jego rozbudowę,

- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

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

§15. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§16. Ustala się granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

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

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

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

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki;

- 2) dopuszcza się: usługi konferencyjno-kongresowe z zakwaterowaniem, w tym z przeznaczeniem na cele kultu religijnego wraz z niezbędnym zapleczem administracyjno-technicznym, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 23% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,45,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) w ramach zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć ciągłość wewnętrznego układu drogowego z istniejącym ośrodkiem wypoczynkowym zlokalizowanym w terenie oznaczonym symbolem 2UT,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4200 m²;
- 4) warunki dla zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) parametry tj. lokalizacja, powierzchnia i maksymalne wymiary zabudowy, rzędne posadzki najniższej kondygnacji w poszczególnych budynkach zgodnie z prawomocną decyzją o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie nowego obiektu budowlanego – domu rekolekcyjno-misyjnego,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki;
- 2) dopuszcza się: usługi sakralne, kultury, zdrowia, gastronomii, sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) dopuszcza się: mieszkalnictwo wyłącznie w willi „Urbanówka”, o której mowa w pkt 5 lit. b);
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje zagospodarowanie w formie ośrodka wypoczynkowego z możliwością wykorzystania dla zakwaterowania turystycznego, w tym związanego z kultem religijnym wraz z zapleczem rekreacyjno-sportowym, technicznym oraz dla usług, o których mowa w pkt 1,
 - b) dla fragmentu terenu znajdującego się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2, 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §12 pkt 4 oraz dla willi „Urbanówka” zawartych w pkt 5 lit. b,
 - b) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu – willi „Urbanówka” obowiązuje:
 - zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,
 - zachowanie formy architektonicznej budynku i wystroju architektonicznego elewacji,
 - zakaz robót budowlanych obejmujących nadbudowę, dopuszczalna rozbudowa winna być prowadzona w sposób nie prowadzący do całkowitego przesłonięcia obecnej bryły budynku,
 - zakaz docieplania ścian od zewnątrz,
 - zachowanie materiałów pokrycia elewacji – drewno dla ścian oraz tynk, kamień dla cokołów,
 - zachowanie kompozycji elewacji i historycznych wielkości otworów drzwiowych i okiennych, ich jednolitych podziałów i kolorystyki, detalu architektonicznego, z dopuszczeniem ich odtworzenia,
 - zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacji klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych,
 - zakaz innego użytkowania niż budynek usługowy, mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, mieszkalne lub mieszkalno-usługowe: 14,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 15° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.
- §20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3Z** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zieleni;
 - 2) dopuszcza się: wody powierzchniowe, zadrzewienia, urządzenia wodne, sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie istniejącej zieleni urządzonej w ramach działek wykorzystywanych na cele rekreacji indywidualnej, w pozostałej części terenu, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §12 pkt 4, obowiązuje zakaz przekształcania istniejących użytków zielonych w zieleni urządzonej np. w formie trawników,
- b) dopuszcza się wyłącznie wydzielanie nowych działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- c) dla istniejących zbiorników wód powierzchniowych – stawów obowiązuje zakaz przebudowy, zmiany ukształtowania linii brzegu,
- d) obowiązuje zakaz budowy nowych stawów,
- e) obowiązuje zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących zwartych zadrzewień,
- f) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

4) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejących budynków rekreacji indywidualnej lub gospodarczych dopuszcza się przebudowę i remonty z zakazem powiększania powierzchni zabudowy i kubatury,
 - c) dla działki nr ew. 247/1 dopuszcza się realizację zagospodarowania zgodnie z prawomocną decyzją o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie obiektów budowlanych obejmujących: staw ziemny, sześć budynków rekreacji indywidualnej (każdy o powierzchni 35,0 m²) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. zgodnie z zakresem i parametrami ustalonymi w tej decyzji:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 4,2% powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu),
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu): 0,
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze objętym planem (łącznie z powierzchnią stawu): 0,042,
 - dla wszystkich budynków: maksymalna wysokość do kalenicy 6,73 m, ze strychem nieużytkowym, poziom posadzki najniższej kondygnacji 145,70 m n.p.m., kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
- §21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

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

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

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

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

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowłódz.

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