

## **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wylazłów w Gminie Pęczniew.**

Łódzk.2005.268.2637 z dnia 2005.08.27

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 27 sierpnia 2005r.

### **Wejście w życie:**

27 września 2005 r.

### **UCHWAŁA Nr XXVI/146/2005**

### **RADY GMINY PĘCZNIEW**

**z dnia 30 czerwca 2005 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wylazłów w Gminie Pęczniew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) w nawiązaniu do uchwały Nr XV/73/2004 Rady Gminy Pęczniew z dnia 11 marca 2004 r., Rada Gminy Pęczniew uchwala, co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w miejscowości Wylazłów, dla terenów turystyki, wypoczynku i rekreacji, terenów zabudowy letniskowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2.Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w miejscowości Wylazłów z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew, stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3.Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4.Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Pęczniew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:2000, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę;
- 7) celu publicznym - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu gminnym, stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach szczególnych;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 9) przedsięwzięciu - należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych inwestycji budowlanych oraz inwestycje budowlane, polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz rozbiórkę obiektu budowlanego;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) funkcji dominującej - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) funkcji towarzyszącej - należy przez to rozumieć uzupełniającą funkcję terenu dopuszczalną ustaleniami planu na terenie;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną z wytworzoną warstwą glebową pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych;
- 14) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do zachowania z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 15) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na wyodrębnionej działce budowlanej, przeznaczony na cele związane z wypoczynkiem i rekreacją indywidualną właściciela, zamieszkałego stale poza terenem inwestycji;
- 16) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na wyodrębnionej działce budowlanej, z wydzieloną częścią usług hotelowych, z możliwością całodziennego wyżywienia oraz z wydzieloną częścią przeznaczoną na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela, stanowiącą max. 40% powierzchni użytkowej zabudowy (bez powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych);
- 17) obiektach sezonowych - należy przez to zrozumieć obiekty nie związane trwale z gruntem i użytkowane w okresie aktywizacji ruchu turystycznego w sezonie wiosenno-letnim;
- 18) akcencie kompozycyjnym - należy przez to rozumieć, obiekt wyróżniający się z

otoczenia poprzez swoją formę lub użyte materiały i stanowiący punkt orientacyjny w przestrzeni;

19) imprezach rekreacyjnych - należy przez to rozumieć imprezy przeznaczone dla nie więcej niż 1000 osób i nie będące imprezami masowymi w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez rekreacyjnych.

### § 4.

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono na trzy jednostki planistyczne oznaczone odpowiednio literami A, B, C.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa przestrzeni publicznych;

- 5) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 6) strefa naturalnego ciągu ekologicznego (korytarz ekologiczny);
- 7) strefa ograniczonego użytkowania wokół zbiornika Jeziorsko wyznaczona w granicach obszaru objętego planem;
- 8) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
- 9) budynki adaptowane.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informującymi:

- 1) punkty widokowe;
- 2) droga dojazdowa publiczna, łącząca drogę powiatową z drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem B3KD;
- 3) proponowana ścieżka rowerowa poprowadzona w liniach rozgraniczających drogi powiatowej;
- 4) litery A, B, C określające odpowiednio jednostki planistyczne.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. W planie ustala się następujące przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem A17MN;
- 2) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: A3UTL, A4UTL, A7UTL, A9UTL, A12UTL, A13UTL, A14UTL, B8UTL, B14UTL, B17UTL, B20UTL, B22UTL;
- 3) tereny usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: A1UT, B1UT/ZN, B4UT, B5UT/ZN, B6UT, B10UT, B13UT/ZN, B25UT/ZN, B26UT, C3UT/ZP, C4UT/ZP, C5UT/UK,ZP, C7UT, C11UT/ZP, C12UT, C14UT/UTL, C15UT/ZP, C21UT/ZP, C22UT/UTL, C26UT;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: A6ZL, A16ZL;
- 5) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem A2ZLD;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem B9R;
- 7) teren komunikacji wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem C2KW;
- 8) teren wód otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem C1W;
- 9) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: B7KP, C8KP, C24KP, C27KP, C28KP;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A8KD, A11KD, B3KD, B12KD, B15KD, B21KD, C9KD, C16KD, C23KD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A10KDW, A15KDW, B19KDW, C13KDW, C17KDW, C18KDW, C19KDW, C20KDW;
- 12) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami: B2KX, B11KX, B16KX, B18KX, B23KX, C6KX, C10KX;
- 13) tereny stacji elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: A5EE,

B24EE, C25EE.

**§ 6. W planie ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) Na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym symbolem A9UTL dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz rozbudowę, przebudowę, wymianę, rozbiórkę istniejącej zabudowy pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz nieprzekroczenia maksymalnego procentu powierzchni zabudowy;

2) Na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonym symbolem A17MN, na terenach zabudowy letniskowej, oznaczonych symbolami: A3UTL, A4UTL, A7UTL, A9UTL, A12UTL, A13UTL, A14UTL, B8UTL, B14UTL, B17UTL, B20UTL, B22UTL oraz terenach usług turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczonych symbolami: A1UT, B4UT, B6UT, B10UT, B13UT/ZN, B26UT, C12UT, C14UT/UTL, C22UT/UTL, C26UT, zakaz zabudowy w granicy działki z działką sąsiednią;

3) Zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i agresywnych krajobrazowo;

4) Obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych (np. tynki gładkie, cegła kamień drewno) i tradycyjnych pokryć dachowych, w kolorach naturalnych i nieagresywnych (np. beże, brązy, szarości) oraz ujednoczenia materiałów stosowanych do wykończenia obiektów sytuowanych na działce budowlanej;

5) Obowiązek stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych w obiektach małej architektury;

6) Zakaz stosowania ogrodzeń z wypełnieniem z betonowych elementów prefabrykowanych (ażurowych i pełnych), obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych z preferencją ogrodzeń z materiałów naturalnych i żywopłotów; maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,50m, w tym wysokość podmurówki do 40cm;

7) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do funkcji letniskowej i pensjonatowej w granicach nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja.

**§ 7. W planie ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na całym terenie objętym planem;

2) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, na całym terenie objętym planem z wyłączeniem:

a) dróg;

b) terenu oznaczonego symbolem C2KW, dla którego dopuszcza się lokalizację tych przedsięwzięć pod warunkiem, że są związane bezpośrednio z rekreacją;

3) Zakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego;

4) Zakaz lokalizowania zabudowy związanej z prowadzeniem usługowej działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5) Obowiązek ochrony akustycznej terenów zgodnie z normami i zasadami określonymi w przepisach odrębnych wg podanej niżej kwalifikacji terenów:

a) dla terenu oznaczonego w uchwale symbolem **A17MN** przyjęto klasyfikację jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych w uchwale symbolami **A3UTL, A4UTL, A7UTL, A9U1L, A12UTL, A13UTL, A14UTL, B8UTL, B14UTL, B17UTL, B20UTL, B22UTL, A1UT, B4UT, B6UT, B10UT, B26UT, C12UT, C14UT/UTL, C22UT/UTL, C26UT** przyjęto klasyfikację jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem;

6) Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować wprowadzenie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych;

7) Zakaz emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym;

8) W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zakaz stosowania paliw stałych z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;

9) Zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

10) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych i dróg przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu;

b) obowiązek, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód może stanowić zagrożenie dla środowiska, podczyszczania ścieków opadowych w granicach nieruchomości do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się bezpośredni zrzut do wód powierzchniowych i gruntu wód opadowych pochodzących z powierzchni dachowych;

11) Zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;

12) W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w miejscach wyznaczonych w granicach działki, wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika;

b) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych obowiązek czasowego składowania odpadów w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości, a następnie obowiązek usuwania, wykorzystania lub unieszkodliwiania tych odpadów w zakładach przetwórstwa lub w miejscach wyznaczonych do składowania odpadów;

13) Na terenach turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **B5UT/ZN, B13UT/ZN, B25UT/ZN, C4UT/ZP** obowiązek zachowania naturalnego charakteru istniejącej zieleni oraz zakaz działań, które spowodowałyby przesłonięcie panoram widokowych z wyznaczonych na rysunku planu punktów widokowych;

14) Obowiązek ochrony i pielęgnacji drzewostanu oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu i uproszczonym planem urządzania lasu;

15) Zalesienie należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

16) W obrębie obszarów leśnych - **A6ZL, A16ZL** obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

17) W granicach strefy naturalnego ciągu ekologicznego, pełniącego funkcję korytarza ekologicznego, obowiązek pozostawienia terenu otwartego z zakazem wprowadzania poprzecznych przegród i zalesiania;

18) W strefie ograniczonego użytkowania wokół zbiornika Jeziorsko, wyznaczonej na rysunku planu ustala się:

a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiornika wodnego, bezpieczeństwa i ochrony ludzi, przystani wodnych, kąpielisk i funkcji rekreacyjnej terenu;

b) zakaz wyrębu zadrzewień i zakrzaczeń, pojedynczych drzew poza przypadkami uzasadnionymi;

c) zakaz niszczenia linii brzegowej zbiornika;

19) Obowiązek ochrony istniejącego, wartościowego drzewostanu, poza cięciami pielęgnacyjnymi;

20) Zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych;

21) Obowiązek ochrony naturalnego krajobrazu przed zmianą konfiguracji terenu, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej zbiornika Jeziorsko.

#### **§ 8. W planie ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) Na obszarze strefy obserwacji archeologicznej plan ustala:

a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z uzbrojeniem terenu i innych związanych z robotami ziemnymi - naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej;

b) uzgodnione zmiany użytkowania terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt właściciela lub użytkownika gruntu:

– archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje;

– nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu - z rygiorem ich zmian na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych.

#### **§ 9. W planie ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) Przestrzeń publiczną stanowią tereny **A8KD, A11KD, B3KD, B2KX, B5UT/ZN, B7KP, B11KX, B12KD, B13UT/ZN, B15KD, B16KX, B18KX, B21KD, B23KXP, B25UT/ZN, C3UT/ZP, C4UT/ZP, C5UT/UK,ZP, C5KX, C10KX, C11UT/ZP,**

**C15UT/ZP, C9KD, C16KD, C21UT/ZP, C23KD, C8KP, C24KP, C27KP, C28KP;**

2) Na terenach wymienionych w pkt. 1:

a) obowiązek zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy, nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;

b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych;

3) Na terenach **C3UT/ZP, C4UT/ZP, C5UT/UK,ZP** stanowiących przestrzeń publiczną dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury na zasadach i warunkach określonych w § 10 pkt 9, 10 i 11;

4) Na terenach **C11UT/ZP, C21UT/ZP** stanowiących przestrzeń publiczną dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i sezonowych obiektów gastronomiczno - handlowych:

5) Na terenach **A8KD, A11KD, B3KD, B12KD, B15KD, B21KD, C9KD, C16KD, C23KD, B2KX, B11KX, B16KX, B18KX, B23KX, C6KX, C10KX, B7KP, C8KP, C24KP, C27KP, C28KP** zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą komunikacji oraz nośników reklam.

**§ 10. W planie ustala się następujące parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **A17MN**:

a) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażami;

b) obowiązek sytuowania budynków mieszkalnych z frontu działki, a wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki;

c) dopuszcza się łączenie funkcji niemieszkalnej z budynkiem mieszkalnym;

d) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 30%;

e) obowiązek pozostawienia minimum 50% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;

f) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - 40m<sup>2</sup>;

g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze mieszkalne;

h) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna;

i) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, główna kalenica dachu usytuowana równoległe do drogi wjazdowej;

j) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują dachy spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, główna kalenica dachu usytuowana dowolnie do drogi wjazdowej, forma architektoniczna dachu jako kontynuacja formy dachu na budynku mieszkalnym.

2) Dla terenów zabudowy letniskowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3UTL, A4UTL, A7UTL, A9UTL,**

**A12UTL, A13UTL, A14UTL, B8UTL, B14UTL, B17UTL, B20UTL, B22UTL.**

- a) obowiązek lokalizacji zabudowy letniskowej jako funkcji dominującej;
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcję towarzyszącą;
- c) na terenie oznaczonym symbolem **A3UTL** dopuszcza się realizację zespołu zabudowy letniskowej, zrealizowanego na podstawie opracowanego dla całego terenu projektu zagospodarowania;
- d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy letniskowej;
- e) zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku letniskowego;
- f) zakaz lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- g) obowiązek blokowania funkcji gospodarczej i garażowej z budynkiem letniskowym i budynkiem mieszkalnym w jedną bryłę architektoniczną;
- h) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 20%;
- i) obowiązek pozostawienia minimum 60% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- j) maksymalna wysokość budynków letniskowych i mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- k) dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, główna kalenica usytuowana równoległe do drogi wjazdowej.

3) Dla terenów turystyki wypoczynku i rekreacji wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1UT, B10UT, B26UT:**

- a) obowiązek lokalizacji zabudowy pensjonatowej jako funkcji dominującej;
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego tj. gastronomia i handel, urządzenia sportu jako funkcję towarzyszącą;
- c) w przypadku lokalizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej, dopuszcza się wprowadzenie w ramach budynku usługowego funkcji mieszkaniowej dla osób prowadzących tę działalność; powierzchnia funkcji mieszkaniowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję usługową;
- d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych niezbędnych do funkcjonowania zabudowy pensjonatowej, o łącznej powierzchni zabudowy max. 50m<sup>2</sup>;
- e) dopuszcza się łączenie zabudowy pensjonatowej z zabudowa usługową, w jedną bryłę architektoniczną;
- f) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 35%;
- g) obowiązek pozostawienia minimum 50% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- h) maksymalna wysokość budynków pensjonatowych 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- i) maksymalna wysokość budynków usługowych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- j) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna;
- k) dla budynków pensjonatowych obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do drogi z

wjazdem, na działkach narożnych dopuszcza się dachy łamane w kształcie litery L;

l) dla budynków usługowych obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, główna kalenica równoległa do drogi z wjazdem, na działkach narożnych dopuszcza się dachy łamane w kształcie litery L, forma architektoniczna dachu jako kontynuacja dachu na budynku pensjonatowym.

4) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią nieurządzoną, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1UT/ZN**:

a) zakaz zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego użytkowania wokół zbiornika Jeziorsko;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem i rekreacją, poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ograniczonego użytkowania wokół zbiornika Jeziorsko, o powierzchni zabudowy max. 60m<sup>2</sup> i wysokości max. 4,5m, dach dwuspadowy, kalenica równoległa do linii brzegowej zbiornika.

5) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **B4UT**:

a) obowiązek lokalizacji zabudowy pensjonatowej jako funkcji dominującej;

b) dopuszcza się lokalizację campingu, pola namiotowego wraz z zapleczem sanitarnym jako funkcji towarzyszącej;

c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

d) obowiązek zblokowania w jedną bryłę architektoniczną z budynkiem pensjonatu funkcji gospodarczej, garażowej i zaplecza sanitarnego dla campingu i pola namiotowego;

e) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 10%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego domku campingowego 35m<sup>2</sup>;

g) obowiązek pozostawienia minimum 60% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;

h) maksymalna wysokość budynku pensjonatowego 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

i) maksymalna wysokość budynku campingowego 1 kondygnacja;

j) dla budynków pensjonatowych obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60°, główna kalenica równoległa do linii brzegowej zbiornika Jeziorsko;

k) dla budynków campingowych obowiązek nawiązania kształtem dachu do kąta nachylenia połaci dachowych i formy architektonicznej dachu budynku pensjonatowego.

6) Dla terenów turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią nieurządzoną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **B5UT/ZN**, **B25UT/ZN**:

a) teren ogólnodostępny z zakazem zabudowy i grodzienia.

7) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B6UT**:

a) obowiązek lokalizacji zabudowy pensjonatowej jako funkcji dominującej;

b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

- c) obowiązek zblokowania w jedną bryłę architektoniczną z budynkiem pensjonatu funkcji gospodarczej i garażowej;
- d) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 15%;
- e) obowiązek pozostawienia minimum 50% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- f) maksymalna wysokość budynków pensjonatowych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- g) obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do linii brzegowej zbiornika Jeziorsko.

8) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią nieurządzoną, oraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **B13UT/ZN**:

- a) teren ogólnodostępny z zakazem grodzenia;
- b) obowiązek lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego tj. gastronomia i handel;
- c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- d) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 15%;
- e) obowiązek pozostawienia minimum 60% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- f) maksymalna wysokość budynku usługowego 1 kondygnacja nadziemne;
- g) obowiązuje dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, główna kalenica równoległa do drogi z wjazdem.

9) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią parkową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C3UT/ZP**:

- a) teren ogólnodostępny z zakazem zabudowy i grodzenia;
- b) obowiązek lokalizacji kąpieliska z towarzyszącą plażą piaszczysto - trawiastą z zadrzewieniami;
- c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń sportu i rekreacji dla różnych grup wiekowych oraz sezonowych obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem nad wodą;
- d) obowiązek wyznaczenia spacerowego ciągu pieszego, utwardzonego materiałami naturalnymi (np. żwir), min. szerokość 2,0m;
- e) obowiązek pozostawienia minimum 80% powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako teren biologicznie czynny;
- f) obowiązek nasadzeń drzew i krzewów dostosowanych do zieleni istniejącej;
- g) dopuszcza się powyższe inwestycje i lokalizacje obiektów pod warunkiem, że inwestor nie będzie wnosił żadnych roszczeń do administratora zbiornika z tytułu ewentualnych strat spowodowanych zmiennymi stanami wód w zbiorniku, wynikających z prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej. Teren **C3UT/ZP** częściowo położony jest poniżej rzędnej 122,5 m n.p.m. i może być pod bezpośrednim oddziaływaniem zwierciadła wody w zbiorniku po osiągnięciu maksymalnego forsownego poziomu piętrenia, wynoszącego 122,0 m n.p.m., ustalonego w pozwoleniu wodnoprawnym.

10) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią parkową oznaczonego na rysunku planu symbolem **C4UT/ZP**:

- a) teren ogólnodostępny z zakazem zabudowy i grodzenia;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i miejsc do wędkowania;
- c) zakaz lokalizacji sezonowych obiektów gastronomiczno - handlowych i wolnostojących reklam;
- d) obowiązek wyznaczenia spacerowego ciągu pieszego utwardzonego naturalnymi materiałami (np. żwir), min. szerokość 2,0m;
- e) dopuszcza się powyższe inwestycje i lokalizacje obiektów pod warunkiem, że inwestor nie będzie wnosił żadnych roszczeń do administratora zbiornika z tytułu ewentualnych strat spowodowanych zmiennymi stanami wód w zbiorniku, wynikających z prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej. Teren **C4UT/ZP** częściowo położony jest poniżej rzędnej 122,5 m n.p.m. i może być pod bezpośrednim oddziaływaniem zwierciadła wody w zbiorniku po osiągnięciu maksymalnego forsownego poziomu piętrzenia, wynoszącego 122,0 m n.p.m., ustalonego w pozwoleniu wodnoprawnym.

11) Dla terenu turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z usługami kultury i towarzyszącą zielenią parkową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **C5UT/UK,ZP**:

- a) teren organizowania imprez rekreacyjnych, ogólnodostępny, z zakazem grodzenia;
- b) lokalizacja obiektów związanych z organizacją imprez rekreacyjnych (np. estrada), uwzględniająca szczególne warunki geotechniczne i wodne terenu;
- c) zakaz wznoszenia trwałych kubatur przesłaniających panoramę widokową;
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- e) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam i sezonowych obiektów gastronomiczno - handlowych;
- f) obowiązek pozostawienia minimum 40% powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako teren biologicznie czynny;
- g) dopuszcza się powyższe lokalizacje obiektów pod warunkiem, że inwestor nie będzie wnosił żadnych roszczeń do administratora zbiornika z tytułu ewentualnych strat spowodowanych zmiennymi stanami wód w zbiorniku, wynikających z prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej. Teren **C5UT/UK,ZP** częściowo położony jest poniżej rzędnej 122,5 m n.p.m. i może być pod bezpośrednim oddziaływaniem zwierciadła wody w zbiorniku po osiągnięciu maksymalnego forsownego poziomu piętrzenia, wynoszącego 122,0 m n.p.m., ustalonego w pozwoleniu wodnoprawnym.

12) Dla terenu turystyki, rekreacji i wypoczynku oznaczonego na rysunku planu symbolem **C7UT**:

- a) postulowana lokalizacja posterunków służb ochrony bezpieczeństwa ludzi i ochrony przyrody takich jak np.: Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe, Policja Wodna, Państwowa Straż Rybacka;
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z obsługą ruchu turystyczno - wypoczynkowego oraz przystanią wodną;
- c) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze

użytkowe, bez podpiwniczenia dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, główna kalenica równoległa do drogi z wjazdem, konstrukcja budynków musi uwzględniać szczególne warunki geotechniczne i wodne terenu:

d) zakaz grodzenia.

13) Dla terenów turystyki, wypoczynku i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią parkową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **C11UT/ZP, C15UT/ZP, C21UT/ZP**:

- a) teren ogólnodostępny z zakazem zabudowy i grodzenia;
- b) na terenach **C11UT/ZP, C21UT/ZP** dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i sezonowych obiektów gastronomiczno - handlowych.

14) Dla terenów turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **C12UT, C26UT**:

- a) obowiązek lokalizacji zabudowy pensjonatowej jako funkcji dominującej;
- b) dopuszcza się lokalizację campingu, pola namiotowego wraz z zapleczem sanitarnym jako funkcji towarzyszącej;
- c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych niezbędnych do funkcjonowania zabudowy pensjonatowej, campingu, pola namiotowego o łącznej powierzchni zabudowy max. 60m<sup>2</sup>;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego domku campingowego - 40m<sup>2</sup>;
- e) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 35%;
- f) obowiązek pozostawienia minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- g) maksymalna wysokość budynków pensjonatowych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- h) maksymalna wysokość domków campingowych 1 kondygnacja;
- i) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 1 kondygnacja nadziemna;
- j) dla budynków pensjonatowych obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, główna kalenica równoległa do drogi z wjazdem;
- k) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budynków zaplecza sanitarnego pola namiotowego, obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, forma architektoniczna dachu jako kontynuacja dachu na budynku pensjonatu.

15) Dla terenów turystyki, rekreacji i wypoczynku oznaczonych na rysunku planu symbolami **C14UT/UTL, C22UT/UTL**:

- a) obowiązek lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, tj. handel, mała gastronomia, drobna wytwórczość;
- b) dla prowadzących na tym terenie działalność gospodarczą, dopuszcza się lokalizację zabudowy letniskowej, zblokowanej z zabudową usługową;
- c) zakaz lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego budynku letniskowego;
- d) obowiązek blokowania funkcji gospodarczej i garażowej z budynkiem

letniskowym w jedną bryłą architektoniczną;

e) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 20%;

f) obowiązek pozostawienia minimum 60% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;

g) maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja nadziemna;

h) maksymalna wysokość budynków letniskowych 1 kondygnacja nadziemna;

i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, główna kalenica usytuowana równolegle do drogi wjazdowej.

16) Dla terenów stacji elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A5EE, B24EE, C25EE:**

a) obowiązek lokalizacji stacji transformatorowych dla linii elektroenergetycznej 15KV;

b) obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej.

### **§ 11. W planie ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:**

1) Obszar objęty planem leży w Nadwarciańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Plan ustala wymagania w zakresie zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Wojewody, w sprawie wyznaczenia tego obszaru chronionego krajobrazu;

2) Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

3) Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.

### **§ 12. W planie ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

1) Obszar objęty planem nie wymaga scalenia;

2) Preferowany podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;

3) Dopuszcza się przesunięcie wyznaczonych na rysunku planu granic podziału na działki budowlane przy zachowaniu:

a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A17MN:**

– minimalna szerokość działki - 25m

– minimalna powierzchni działki - 600m<sup>2</sup>

b) dla terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3UTL, A4UTL, A7UTL, A9UTL, A12UTL, A13UTL, A14UTL:**

– minimalna szerokość działki - 20m;

– minimalna powierzchni działki - 600m<sup>2</sup>.

c) dla terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **B8UTL, B14UTL, B17UTL, B20UTL, B22UTL:**

– minimalna szerokość działki - 25m;

– minimalna powierzchni działki - 1.100m<sup>2</sup>.

d) dla terenów usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, oznaczonych na rysunku

planu symbolami **B10UT, B26UT**:

– minimalna szerokość działki - 40m;

– minimalna powierzchnia działki - 1.800m<sup>2</sup>.

e) dla terenu usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B4UT** dopuszcza się podział wyłącznie na dwie działki;

f) dla terenów usług turystyki, wypoczynku i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **C14UT/UTL, C22UT/UTL** - zakaz wtórnych podziałów.

### **§ 13.W planie ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;**

1) Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B9R**:

a) obowiązek prowadzenie upraw rolnych z zakazem zabudowy;

2) Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6ZL, A16ZL**:

a) obowiązek utrzymania istniejących lasów;

3) Dla terenu dolesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2ZLD**:

a) obowiązek zalesienia;

b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;

4) Dla terenu wód otwartych oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1W**:

a) zakaz wznoszenia obiektów niezwiązanych z utrzymaniem zbiornika wodnego i kąpieliska;

5) Dla terenu komunikacji wodnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **C2KW**:

a) lokalizacja przystani wodnych;

6) Dla terenów turystyki, wypoczynku i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **C3UT/ZP, C4UT/ZP, C5UT/UK,ZP** oraz terenu parkingów oznaczonego symbolem **C8KP**:

a) dopuszcza się ustalone zagospodarowanie terenów pod warunkiem, że inwestor nie będzie wnosił żadnych roszczeń do administratora zbiornika z tytułu ewentualnych strat spowodowanych zmiennymi stanami wód w zbiorniku, wynikających z prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej. Tereny te częściowo położone są poniżej rzędnej 122,5 m n.p.m. i mogą być pod bezpośrednim oddziaływaniem zwierciadła wody w zbiorniku, wystąpieniem podtopień, po osiągnięciu maksymalnego forsownego poziomu piętrzenia, wynoszącego 122,0 m n.p.m., ustalonego w pozwoleniu wodnoprawnym decyzją Wojewody Sieradzkiego OS.VII-6210/2/4-2/98 z dnia 27.10.1998r.

### **§ 14.W planie ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej 3712E relacji Siedziatków - Pęczniew - Zadzim -Chodaki poprzez:

a) drogi dojazdowe publiczne wraz z geometrycznym rozwiązaniem skrzyżowań w celu zapewnienia widoczności oznaczone na rysunku planu symbolami **A8KD, A11KD, B3KD, B12KD, B15KD, B21KD, C9KD, C16KD, C23KD**, dla których ustala się:

– szerokość w liniach rozgraniczających 10m;

- obowiązek budowy dróg dojazdowych jednojezdniowych, z 2 pasami ruchu, o szerokości jezdni minimum 5m, bez utwardzonych poboczy;
  - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z obsługą komunikacji;
- b) drogi wewnętrzne wraz z geometrycznym rozwiązaniem skrzyżowań w celu zapewnienia widoczności oznaczone na rysunku planu symbolami: **A10KDW, A15KDW, B19KDW, C13KDW, C17KDW, C18KDW, C19KDW, C20KDW**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających 6m;
  - obowiązek budowy dróg dojazdowych wewnętrznych jednojezdniowych, z 1 pasem ruchu, o szerokości jezdni minimum 3m, bez utwardzonych poboczy;
  - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji;
- c) ciągi komunikacji pieszej oznaczone na rysunku planu symbolami: **B2KX, B11KX, B16KX, B18KX, B23KX, C6KX, C10KX**, dla których ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - nawierzchnia utwardzona;
- d) parkingi oznaczone na rysunku planu symbolami **B7KP, C8KP, C24KP, C27KP, C28KP**. Dla terenu **C8KP** dopuszcza się lokalizację pod warunkiem, że inwestor nie będzie wnosił żadnych roszczeń do administratora zbiornika z tytułu ewentualnych strat spowodowanych zmiennymi stanami wód w zbiorniku, wynikających z prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej. Teren **C8KP** może być pod bezpośrednim oddziaływaniem zwierciadła wody w zbiorniku po osiągnięciu maksymalnego forsownego poziomu piętrzenia, wynoszącego 122,0 m n.p.m., ustalonego w pozwoleniu wodnoprawnym;
- 2) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV;
- a) ustala się strefę ochronną od linii 15kV jako pas szerokości 15m z zakazem zabudowy określonym w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez projektowaną w granicach linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych sieć wodociągową;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną, z indywidualnych bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła;
- 5) odprowadzenie ścieków - poprzez system kanalizacji gminnej;
- a) do czasu wybudowania systemu gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do oczyszczalni w Pęczniewie;
  - b) kanały sanitarne projektowane w granicach linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo; obowiązek podczyszczania wód

opadowych z powierzchni utwardzonych potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do przystosowanych i udrożnionych rowów oraz zbiorników odparowujących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) sieć telefoniczna - projektowana w granicach linii rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych;

8) usuwanie nieczystości stałych w tym osadów odwodnionych - w oparciu o gminny system oczyszczania, obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów stałych w miejscach wyznaczonych, w szczelnych pojemnikach, w granicach działki oraz obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne.

**§ 15. W planie ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu ustala się sposób zagospodarowania zgodny z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 16. W planie ustala się następującą stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nie- ruchomości:**

- a) dla terenów A7UTL, A9UTL, A13UTL, A14UTL, B26UT - 15%,
- b) dla terenu B17UTL - 20%,
- c) dla terenów B4UT, B6UT - 22%,
- d) dla terenów C12UT, C14UT/UTL, C22UT/UTL, C26UT - 25%,
- e) dla pozostałych terenów - 0%.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęczniew.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

#### **ZAŁĄCZNIKI**

##### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI WYLAZŁÓW W GMINIE PĘCZNIEW**

grafika

##### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

#### **Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Wylazłów w gminie Pęczniew ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew".**

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdzono zgodność ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wylazłów z polityką przestrzenną gminy, którą określa "Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew".

### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wylazłów w okresie składania uwag i wniosków tj. w dniach od 4 maja do 9 czerwca 2005 r. wpłynęły dwie uwagi dotyczące zmiany zapisu ustaleń dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 78/2, 80 i położonych w granicach terenów oznaczonym na rysunku planu (zał. Nr 1) odpowiednio symbolami B1UT/ZN i B4UT:

- 1) działka nr ewid. 78/2 - uwaga dotycząca zmiany zapisu ustaleń planu w § 10 pkt. 4 ust. c (B1UT/ZN) w części określającej powierzchnię zabudowy z 30m<sup>2</sup> na 60m<sup>2</sup>,
- 2) działka nr ewid. 80 - uwaga dotycząca zmiany zapisu ustaleń planu w § 10 pkt. 5 ust. j (B4UT) w części określającej kąt nachylenia połaci dachowych z od 30° do 40° na od 30° do 60°.

Uwagi powyższe w projekcie planu zostały uwzględnione.

### **ZAŁĄCZNIK Nr 4**

#### **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadanie własne gminy.**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy dotyczące:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zagospodarowania w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz itp.

Wynikające z planu miejscowego, gminne inwestycje celu publicznego zostaną wprowadzone do wieloletniego planu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji tych inwestycji.

Wydatki z budżetu gminy związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wylazłów obejmują przede wszystkim nakłady na urządzenia, budowę dróg i niezbędną infrastrukturę techniczną tj. budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Realizacja tych przedsięwzięć przewidywana jest na lata 2005-2010. Ogółem wydatki gminy na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg wyniosą ca 1.600.000 zł, z czego m.in. budowa sieci kanalizacyjnej pochłonie ca 71% ogółu wydatków, a budowa dróg i parkingów o nawierzchni żwirowej ca 14% wydatków ogółem.

Natomiast przychody gminy ze sprzedaży gruntów (ok. 20,0 ha gruntów gminy), z jednorazowej opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich wyniosą 2.065.000 zł, w tym ok. 60% stanowią będą przychody ze sprzedaży gruntów.

W związku z przyjętymi uwarunkowaniami z decyzji planistycznych w zakresie dochodów i wydatków z budżetu gminy istnieje możliwość osiągnięcia zysku w kwocie ca 465.000 zł.

