WÓJT GMINY BOLIMÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBJMUJĄCEGO FRAGMENT OBRĘBU WSI JOACHIMÓW-MOGIŁY W GRANICACH A-K

Organ sporządzający plan .....

Jednostka projektowa:

WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-HANDLOWO-USŁUGOWE
"MUR" Zbigniew Murawski
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Prądzyńskiego 13
tel./fax. (46) 834-81-23, kom. 607-570-039
e-mail: archmurawska@friend.pl

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym
upr. MGPiB nr 1259/92

mgr inż. Dorota Murawska

Bolimów 2016 - 2017 r.

UCHWAŁA NR XXXVI/197/2017
RADY GMINY BOLIMÓW

z dnia 01 grudnia 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragment obrębu wsi Joachimów–Mogiły w granicach A-K

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w wykonaniu uchwały nr VIII/38/2015 Rady Gminy Bolimów z dnia 6 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragment obrębu wsi Joachimów Mogiły w granicach A-K, stwierdzając niniejszym że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolimów (uchwalonego uchwałą nr XIX/32/2000 Rady Gminy Bolimów z dnia 16 listopada 2000 r., zmienionego uchwałą nr V/21/2011 Rady Gminy Bolimów z dnia 11 lutego 2011 r.), Rada Gminy Bolimów uchwala, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragment obrębu wsi Joachimów-Mogiły w granicach A-K, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem określone zostały w uchwale nr VIII/38/2015 Rady Gminy Bolimów z dnia 6 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragment obrębu wsi Joachimów - Mogiły w granicach A-K, a także zaznaczone odpowiednim symbolem jako granica obszaru objętego planem na rysunku planu.

Ustalenia planu

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 3. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnej funkcji lub różnych zasadach realizacji zagospodarowania wynikających z istniejących uwarunkowań;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające teren, na którym możliwe jest wznoszenie budynków, wiat, altan, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy:
   a) elementów nadwieszeń, usytuowanych powyżej parteru i stanowiących nie więcej niż 25% szerokości elewacji, takich jak: balkony, loggie, wykusze, okapy na odległość nie większą niż 1,2 m,
   b) elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
   c) ocieplenia budynku,
   d) rynien, rur spustowych;
3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, a dopuszczone jest na warunkach ustalonych planem oraz przepisami odrębnymi;
5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;
6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi oraz wydzielony liniami rozgraniczającymi;
9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
10) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w postaci działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której podmiot realizujący

przedsięwzięcie posiada tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych, a także przedsięwzięcia w zakresie usług, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome (w obrysie zewnętrznym przyziemia) budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zilustrowane na rysunku planu;

2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dotyczące:

a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,

c) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i linie zabudowy,

d) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

g) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej w obrębie dróg publicznych – wg ustaleń planu dotyczących tych dróg (ulic),

h) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

i) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu,

j) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

k) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym planem nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowanie charakterystycznych odległości w zagospodarowaniu terenów (mierzone w metrach);
5) symbole cyfrowe i literowe terenów o różnym przeznaczeniu ustalonym planem;
6) strefa techniczna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w par. 5 ust. 1 uchwały, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej;
2) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
3) **ZL** – tereny leśne;
4) **WSr** – tereny wód powierzchniowych – rowy;
5) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej L;
6) **KD-W** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się, w terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, dla istniejących budynków położonych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy: remont, przebudowę, nadbudowę budynków z zachowaniem obecnego usytuowania obiektu; dopuszcza się także rozbudowę takiej zabudowy pod warunkiem prowadzenia jej zgodnie z ustalonymi planem liniami zabudowy;
2) nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków, ogrodzeniach materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o odcieniach składających się z max. 20% czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20% ich powierzchni;
3) nakazuje się stosowanie na pokrycia dachów materiałów o stonowanych odcieniach kolorów: odcienie brązu lub ciemnoszare (antracyt); dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding;

5) ustala się, że ogrodzenia (z wyjątkiem ogrodzeń urządzeń infrastruktury technicznej) od strony terenów komunikacji powinny spełniać następujące warunki:
   a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,7 m od poziomu terenu,
   b) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnie ażurowe stanowią nie mniej niż 70% powierzchni ogrodzenia, przy czym ogrodzenia winny być wykonane bez podmurówki lub z otworami w cokołach ogrodzeń, o średnicy minimum 10 cm, w rozstawie co max.10 m, umożliwiające migrację drobnej fauny,
   c) dopuszcza się stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
   d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych,
   e) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
6) ustala się, iż linie rozgraniczające tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych, stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg, przy czym dopuszcza się wycofanie ich w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, głazów narzutowych, urządzeń infrastruktury technicznej).

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki dotyczące zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem niezbędnych dla realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem inwestycji celu publicznego (urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji);
2) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych przepisami odrębnymi;
3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dla terenów oznaczonych symbolami MN/ML i ML nakaz utrzymania standardu akustycznego jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem budowy lub rozbudowy obiektów związanych z bezpieczeństwem, monitoringiem stanu środowiska, infrastrukturą techniczną;
5) w całym obszarze objętym planem, jako położonym w całości w Bolimowskim Parku Krajobrazowym, ustala się nakaz – przy realizacji inwestycji, zagospodarowaniu terenów oraz użytkowania terenów i zabudowy – zachowania przepisów odrębnych dotyczących Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w tym stosownych przepisów prawa miejscowego dotyczących Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
6) ustala się jako zasadę prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) ustala się szerokość stref technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
8) w strefie, o której mowa w par. 8 pkt 7) uchwały ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych na pobyt ludzi, zaś lokalizacja innych obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i linie zabudowy:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem par. 7 pkt 1) oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności odległości zabudowy od lasu,
   b) ustala się odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem a nieoznaczonych na rysunku planu – minimum 6,0 m;
3) wysokość nowej zabudowy max. 8,0 m; dopuszcza się większą wysokość, jednak nie przekraczającą 30 m. jedynie dla obiektów związanych z bezpieczeństwem publicznym, monitoringiem stanu środowiska i ochroną przyrody oraz lasu, a także - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Ustala się granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w postaci uzbrojenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jako tożsamą z:

1) granicą terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych planem w ich liniach rozgraniczających;
2) granicami pasów terenów zawierających się pomiędzy liną rozgraniczającą dróg a linią zabudowy.
3) granicami działek dopuszczonych planem dróg wewnętrznych.

2. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jako tożsamą z liniami rozgraniczającymi teren poszerzenia drogi publicznej (powiatowej), oznaczonej na rysunku planu symbolem 0.1.KD-L.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się zachowanie dla całego obszaru opracowania przepisów odrębnych dotyczących Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (patrz par. 8 pkt 5) uchwały.

§ 12. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W terenach oznaczonych symbolem MN/ML i ML ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2 ;

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 2000 m^2;
2) ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości nowo wydzielonej działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – 20,0 m;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonej działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°;

4) parametry określone w par. 12 ust.2 pkt. 1), 2), 3) uchwały nie dotyczą działek wydzielanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

5) w przypadku wydzielania dopuszczonych planem dróg wewnętrznych w obrębie terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje, ustala się zachowanie minimalnej szerokości pasa terenu w granicach działki drogi wewnętrznej - 6,0 m;

6) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg, należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków min. 5,0 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) ustala się realizację dróg, o których mowa w par. 12 pkt. 6), jako przelotowych, tj. włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg, z zastrzeżeniem par. 12 pkt. 8) uchwały;

8) w przypadku, gdy z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu włączenie obustronne dróg, o których mowa w par. 12 pkt. 7) nie jest możliwe – ustala się ich realizację jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, minimalną ilość miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) nakaz zapewnienia dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez:

   a) drogi publiczne klasy lokalnej, tj. oznaczoną symbolem 0.1.KD-L (stanowiącą poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi powiatowej) oraz ustaloną planem drogę publiczną oznaczoną symbolem 0.2.KD-L,

   b) ustalone planem drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KD-W,

   c) w sytuacjach braku technicznej możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg, dopuszcza się dostęp do drogi publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się drogi wewnętrzne i dojazdy w terenach przeznaczonych pod zabudowę (nie zaznaczone na rysunku planu) do realizacji w miarę potrzeb, w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg pożarowych i przy zachowaniu minimalnej szerokości działki takiej drogi wewnętrznej – 6,0 m;

3) dopuszcza się sytuowanie w terenach dróg:

   a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

   b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu kołowego i pieszego, w tym chodników, ścieżek rowerowych oraz pieszo-rowerowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, zieleni izolacyjnej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

   c) czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

   d) rowów oraz urządzeń i budowli inżynierskich związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych, jak: przepusty, rurociągi, mosty;

4) ustala się jako zasadę sytuowanie miejsc parkingowych, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych, innych ustaleń planu; dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 50% ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wynikających ze wskaźników określonych w par. 13 pkt 5) w terenach dróg publicznych;

5) ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów osobowych w liczbie:

   a) min. 1 miejsce parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,

   b) min. 1 miejsca parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

   c) min. 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 pow. użytkowej obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt;

6) ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;

7) ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według minimalnych wskaźników zawartych w przepisach odrębnych.

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

1) ustala się jako zasadę budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w pasach terenu pomiędzy liną rozgraniczającą dróg a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się w terenach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, zagospodarowania terenu i zabudowę po usunięciu kolizji, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) ustala się zasilanie w wodę w oparciu o istniejący wodociąg komunalny przy uwzględnieniu jego niezbędnej rozbudowy, z zastrzeżeniem par. 14 pkt 4b) uchwały,

   b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zasilanie w wodę w oparciu o lokalne ujęcia wód w ramach zwykłego korzystania z wód, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

   c) nakazuje się realizację ujęć o charakterze awaryjnym i przeciwpożarowym w terenach dostępnych w sytuacjach specjalnych,

   d) nakazuje się, przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, realizację hydrantów przeciwpożarowych, dostępnych w terenach użytkowanych publicznie oraz innych – zgodnie ze stosownymi przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się ich odprowadzanie do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych, z

odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi:
   a) odprowadzanie wód z terenów dróg z wykorzystaniem odwodnień drogowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych powstałych w terenach zabudowy bezpośrednio do gruntu na własnej działce, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu i przy zachowaniu przepisów odrębnych;
7) w zakresie elektroenergetyki:
   a) ustala się zasilanie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców,
   b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejące urządzenia elektroenergetyczne, z zastrzeżeniem par. 14 pkt 7f) uchwały,
   c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe, przy czym z chwilą zrealizowania przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15 kV na kablową – traci moc strefa techniczna od tej linii;
   d) dopuszcza się rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci średniego napięcia oraz niskiego napięcia, a także rozbudowę i modernizację istniejących stacji elektroenergetycznych oraz lokalizację nowych stacji elektroenergetycznych w terenach inwestycyjnych lub w terenach komunikacji, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
   e) dopuszcza się stosowanie indywidualnych nieuciążliwych systemów pozyskiwania energii na własne potrzeby w postaci mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej do 40 kW,
   f) zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) dopuszcza się budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji i objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne, proekologiczne źródła ciepła (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, pompy ciepła, źródła ciepła działające w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne) lub wykorzystanie atestowanych pod kątem ekologicznym, urządzeń spalania paliw stałych;
10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z wykorzystaniem systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych bezprzewodowych oraz przewodowych, realizowanych w sposób zgody z przepisami odrębnymi, przy czy czym dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, użytkowanie poszczególnych działek i obiektów (o ile zostały one zrealizowane zgodnie z prawem) w sposób dotychczasowy przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu

§ 16. Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MN/ML** i **2.MN/ML** ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, drogami wewnętrznymi oraz urządzeniami i instalacjami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową lub garażowo-gospodarczą,
   b) przeznaczenie dopuszczalne: tereny nieuciążliwych usług związanych z obsługą turystyki oraz rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, drogami wewnętrznymi oraz urządzeniami i instalacjami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową lub garażowo-gospodarczą,
   c) zakaz zabudowy szeregowej oraz bliźniaczej,
   d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      – wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 15% powierzchni działki budowlanej,
      – udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
      – maksymalna intensywność zabudowy - 0,3 dla działki budowlanej,
      – minimalna intensywność zabudowy - 0,01 dla działki budowlanej,
      – maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0 m,
      – maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
      – maksymalna wysokość dopuszczonych budynków związanych z prowadzeniem nieuciążliwych usług – 8,0 m,
      – maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej) – 4,5 m,
      – dachy dwuspadowe lub wielospadowy o symetrycznych względem linii kalenicy spadkach połaci 30-45 °,
      – w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie powyższych parametrów i wskaźników odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków, w miarę potrzeb wynikających z użytkowania i zagospodarowania istniejącej zabudowy,
   e) odległość zabudowy od lasu, znajdującego się poza obszarem objętym planem a sąsiadującego od strony północno-zachodniej z terenem oznaczonym symbolem 2.MN/ML - zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) w zakresie obsługi komunikacyjnej: dojazd bezpośredni z przyległych dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych,
   g) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      – dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,

- funkcja usługowa dopuszczona w formie odrębnego budynku lub lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej całej zabudowy na działce oraz nie może być większa niż 150 m^2 na jednej działce budowlanej,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych większej niż 120 m^2;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – wg par.12 ust.1 planu;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **1.ML**, **2.ML**, **3.ML**, **4.ML, 5.ML, 6.ML** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, drogami wewnętrznymi oraz urządzeniami i instalacjami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zabudową garażową lub garażowo-gospodarczą, jednak z zakazem lokalizacji nowych budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: tereny nieuciążliwych usług związanych z obsługą turystyki oraz rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, drogami wewnętrznymi oraz urządzeniami i instalacjami infrastruktury technicznej, towarzyszącą zabudową garażową lub garażowo-gospodarczą, jednak z zakazem lokalizacji nowych budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej jako jedynego zamierzenia inwestycyjnego, tj. bez budynku rekreacji indywidualnej,

c) zakaz zabudowy szeregowej oraz bliźniaczej,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 15% powierzchni działki budowlanej,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,3 dla działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy - 0,01 dla działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 8,0 m,
- maksymalna wysokość dopuszczonych budynków związanych z prowadzeniem nieuciążliwych usług – 8,0 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej) – 4,5 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowy o symetrycznych względem linii kalenicy spadkach połaci 30-45 °,
- w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie powyższych parametrów i wskaźników odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków w miarę potrzeb wynikających z użytkowania i zagospodarowania istniejącej zabudowy,

e) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległych dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych albo w inny dopuszczony prawem sposób,

f) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako towarzyszącej zabudowie rekreacji indywidualnej,
- funkcja usługowa dopuszczona w formie odrębnych budynków,
- powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej całej zabudowy na działce oraz nie może być większa niż 120 m^2 na jednej działce budowlanej,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży obiektów lub lokali handlowych większej niż 100 m^2;

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – wg par.12 ust.1 planu;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZL, 2.ZL** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne - lasy,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- wody powierzchniowe,
- drogi leśne, szlaki turystyczne w postaci ścieżek pieszo-rowerowych,
- urządzenie i sieci infrastruktury technicznej nie powodujące zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

c) zakaz lokalizacji budynków;

4) dla terenów oznaczonych symbolami **1.WSr, 2.WSr, 3.WSr** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – rowy,

b) dopuszcza się wykorzystanie rowów jako odbiorników wód opadowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się przebudowę rowów, w tym ich przykrycie, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) dopuszcza się lokalizowania budowli inżynierskich w postaci przepustów na rowie w celu zapewnienia dojazdu do przyległych terenów,

e) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli gospodarki wodnej;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **0.1.KD-L** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej L - teren poszerzenia drogi (ulicy) publicznej (powiatowej),

b) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: 7,3 - 8,6 m – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu oznaczonego symbolem **0.2.KD-L** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej L, projektowana droga gminna,

b) szczegółowe zasady zagospodarowania:

– szerokość w istniejących liniach rozgraniczających: 14,9-15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenów oznaczonych symbolem **0.1.KD-W, 0.5.KD-W** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych, w tym poszerzenia istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

b) szczegółowe zasady zagospodarowania:

– szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi zakończone placami do zawracania o wymiarach – jak na rysunku planu;

8) dla terenów oznaczonych symbolami **0.2.KD-W, 0.3.KD-W, 0.4.KD-W** ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych, w tym poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do gruntów rolnych w terenie oznaczonym symbolem 0.3 KD-W,

b) szczegółowe zasady zagospodarowania:

– szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 6,0-8,0 m., zgodnie z rysunkiem planu,

– dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych symbolami MN/ML oraz ML - 15%, zaś dla terenów pozostałych – 1%.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Gminy Bolimów w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady

Gminy Bolimów