

**Uchwała Nr XXXIII/225/05  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 13 czerwca 2005 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, oraz art.14 ust.8 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 roku i Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr.141, poz. 1492);

***Rada Gminy Nowosolna uchwala, co następuje:***

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nowosolna z wyłączeniem terenów, dla których sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), uchwalone przez Radę Gminy Nowosolna następującymi uchwałami:

- 1) Uchwała Nr XXI/196/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Grabina;
- 2) Uchwała Nr XXVIII/246/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Bukowiec;
- 3) Uchwała Nr XXIX/257/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Dobieszków;
- 4) Uchwała Nr XXIX/256/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, obejmującej części obszarów wsi: Kalonka, Grabina, Bukowiec, Borchówka;
- 5) Uchwała Nr XXIX/258/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Dąbrowa, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XVIII/164/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 marca 2001 r.;
- 6) Uchwała Nr XXIX/259/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kopanka, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XVIII/165/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 marca 2001 r.;
- 7) Uchwała Nr XXXI/272/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 11 lipca 2002 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Byszewy;
- 8) Uchwała Nr XXXI/273/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 11 lipca 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, obejmującej części obszaru wsi Kalonka;
- 9) Uchwała Nr III/15/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 10 grudnia 2002 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Nowe Skoszewy 1;
- 10) Uchwała Nr III/16/2002 Rady Gminy Nowosolna z dnia 10 grudnia 2002 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Nowe Skoszewy 2;

- 11) Uchwała Nr X/58/03 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru wsi Kalonka;
- 12) Uchwała Nr XII/88/2003 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część wsi Wódka.
- 13) Uchwała Nr XXVII/187/04 Rady Gminy Nowosolna z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Nowosolna, obejmująca działkę nr 31 we wsi Natolin oraz teren przeznaczony pod projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin

oraz terenem, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o uchwałę Rady Gminy Nowosolna:

- 1) Uchwała Nr X/92/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 18 lutego 2000 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej obszaru wsi Teolin i Lipiny;
2. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący gminę Nowosolna z wyłączeniem wyżej wymienionych terenów wraz z:
  - 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9., 1.10., 1.11, 1.12, 1.13 do uchwały, wykonanymi na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000;
  - 2) wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) fotografiami cech charakterystycznych dla architektury regionalnej stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;
  - 5) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały;
3. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, uchwalonego uchwałą Nr XII/105/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 czerwca 2000 r.

## § 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminny;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **jednostce strukturalnej** – należy przez to rozumieć wydzielony rejon z obszaru objętego planem;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 7) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenem o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub o różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek lokalizacji budynku w linii;

- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych. Obowiązuje zasada, że na jednej działce budowlanej może być realizowany jeden budynek mieszkalny;
- 15) **porządkowaniu zabudowy gospodarczej i terenu użytkowanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, technicznego i poziomu użytkowego;
- 16) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, tereny działalności przemysłowej, gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, obsługą rolnictwa, hodowlą, magazynami, składami, tereny dróg, placów, ulic, tereny związane z urządzeniami obsługi technicznej gminy, tereny zieleni urządzonej;
- 17) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową bezpośrednio związaną z funkcją podstawową, powodującą zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia; funkcje bezpośrednio związane z funkcją podstawową powodujące wzrost jej atrakcyjności i rozszerzenie usług nie powodujący negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie funkcji podstawowej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;
- 18) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć zasadniczą, określoną funkcja terenu decydującą o jego zagospodarowaniu w przeważającej części lub determinującą sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości;
- 19) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję spokrewnioną z funkcją podstawową, związana z funkcją podstawową i zgodna z funkcją podstawową i nie powodująca negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 21) **terenach wielkoprzestrzennych usług sportowo-turystycznych z dużym udziałem zieleni** – należy przez to rozumieć obszary lokalizacji terenowych urządzeń sportowych, takich jak boiska, tereny ćwiczeń i zabaw oraz zagospodarowania turystycznego jak pola biwakowe, zbiorniki wodne, plaże itp., uzupełnione obiektami obsługi ruchu turystycznego;
- 22) **terenach wielkoprzestrzennych założeń turystyczno-rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni** – należy przez to rozumieć zespół obiektów i urządzeń służących rekreacji i turystyce krótkotrwałej, jak i pobytowej, które stanowią całość funkcjonalno-przestrzenną i wymagają projektu zagospodarowania terenu dla całej jednostki wyznaczonej niniejszym planem;
- 23) **terenach wielkoprzestrzennych założeń turystyczno-rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni i tereny rolnicze** – należy przez to rozumieć zespoły o funkcji jak w przypadku terenów oznaczonych symbolem UTZ, uzupełnionych dodatkowo terenami upraw polowych lub sadów służących programowi turystyczno-rekreacyjnemu;
- 24) **średniej wielkości gospodarstwa rolnego w gminie** – należy przez to rozumieć średnią wielkość gospodarstwa rolnego podaną na dzień 1 stycznia danego roku, z wyłączeniem gruntów będących we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych;

- 25) **zabudowie siedliskowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi służącymi do obsługi gospodarstwa rolnego;
- 26) **obiękie handlu hurtowego** – należy przez to rozumieć obięki słuące zorganizowanemu obrotowi towarów polegajcemu na sprzedaży ich duųych ilości dla jednostek prowadzających działalność gospodarczą.

**§ 3.** Plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowywania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z określeniem obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady podziału terenów wyznaczonych planem;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

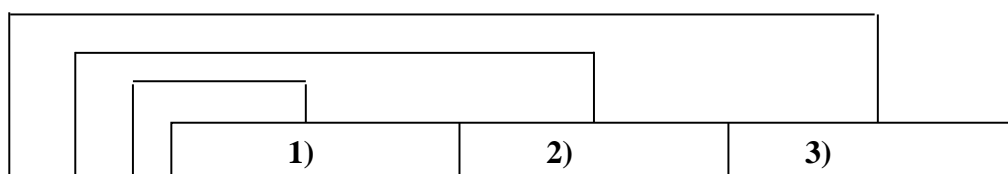
**§ 4.** 1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2.000, stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające dróg;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Wyodrębnione tereny na rysunku planu oznacza się według następującej zasady:



- 1) Oznaczenia cyfrowe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 oznaczają wyodrębnioną jednostkę strukturalną z obszaru objętego planem;
- 2) Oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu według § 5
- 3) Końcowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu. Numeracja porządkowa terenów zawarta jest w ramach poszczególnych jednostek strukturalnych

Jednostki strukturalne:

- KOPANKA - jednostka strukturalna 1
- KALONKA - jednostka strukturalna 2
- GRABINA - jednostka strukturalna 3
- BORCHÓWKA - jednostka strukturalna 4
- BOGINIA - jednostka strukturalna 5

STARE SKOSZEWY - jednostka strukturalna 6  
NOWE SKOSZEWY - jednostka strukturalna 7  
GŁOGOWIEC - jednostka strukturalna 8  
BYSZEWY - jednostka strukturalna 9  
MOSKWA - jednostka strukturalna 10  
NATOLIN - jednostka strukturalna 11  
LIPINY - jednostka strukturalna 12  
WIĄCZYŃ DOLNY - jednostka strukturalna 13

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

§ 5. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,  
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące budynki, przeznaczone do samodzielnego gospodarstwa domowego wraz budynkami garażowymi i gospodarczymi,  
ML – tereny zabudowy letniskowej, sezonowej lub całorocznej,  
MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach o charakterze rezydencjonalnym z dużym udziałem zieleni,  
MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,  
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,  
U – tereny usług lokalnych,  
UA – tereny usług administracji,  
UO – tereny usług oświaty,  
UK – tereny usług sakralnych (kościół, kaplice),  
UI – tereny usług innych,  
US – tereny usług sportowych i rekreacyjnych,  
UT – tereny usług turystycznych,  
USZ – tereny wielko - przestrzennych usług sportowo – turystycznych z dużym udziałem zieleni,  
UTZ – tereny wielko - przestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni,  
UTZ/R – tereny wielko - przestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni i tereny rolnicze,  
UNZ – tereny usług rekreacyjno – dydaktycznych,  
US/MNZ – tereny usług sportowych i rekreacyjnych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną o charakterze rezydencjonalnym,  
RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych i rolnych,  
P – tereny produkcyjne, składów i magazynów,  
ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody,  
ZL – tereny lasów,  
ZLD – tereny zalesień,  
ZLD/R – tereny zalesień i tereny rolnicze,  
ZD – tereny ogrodów działkowych,  
ZC – tereny cmentarzy,  
ZP – tereny zieleni urządzonej,  
WS – tereny wód powierzchniowych,  
R – tereny rolnicze,  
RŁ – tereny łąk,  
KDA – teren autostrady,  
KDG – teren drogi głównej,  
KDZ – tereny dróg zbiorczych,  
KDL – tereny dróg lokalnych,  
KDD – tereny dróg dojazdowych,  
KDW – tereny dróg wewnętrznych,

KDX – tereny przejść pieszo – jezdnych,  
KDP – tereny obsługi ruchu samochodowego i pasażerskiego,

Tereny infrastruktury technicznej, w tym:

E – tereny urządzeń elektroenergetycznych,

W – tereny urządzeń wodociągowych,

K – tereny urządzeń kanalizacyjnych,

T – tereny urządzeń telekomunikacyjnych,

TR – tereny urządzeń stacji linii radiowych,

OT – tereny technicznej obsługi gminy,

§ 6. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO, UK, UA,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu pod budowę i rozbudowę urządzeń obsługi technicznej gminy,
  - c) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD jako przeznaczone pod drogi publiczne, w parametrach określonych w niniejszej uchwale;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MW, MNZ, MNU zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem UO zalicza się do terenów „związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu art.113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627), pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;
- 3) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
- 4) obiekty budowlane należy remontować i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 5) w ramach przebudowy i remontu istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych, oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania;
- 6) na działkach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych na rysunku planu symbolami (MN, MW, MNZ, MNU) dopuszcza się wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości jednej kondygnacji z możliwością ich lokalizacji w granicy działki. Sytuowanie bezpośrednio do ściany budynku na sąsiedniej działce pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie również zlokalizowany (pisemne oświadczenie sąsiada). W takiej sytuacji dopuszcza się dachy jednopadowe;
- 7) w zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej jak i nowej za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice działki, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń;
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne;
- 9) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno – prawne;
- 10) ustala się z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
- 11) na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 12) szczególnej ochronie podlegają wody podziemne z uwagi na położenie obszaru objętego niniejszym planem na terenie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 402 – Stryków J3, 403 – Brzeziny – Lipce Reymontowskie Qm, 404 – Koluszki - Tomaszów J3;
- 13) obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych o szerokości co najmniej po 5 m od krawędzi cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i

- konserwacyjnych w korytach rzek i cieków, a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę;
- 14) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
  - 15) zakaz przeznaczania zmeliorowanych użytków rolnych na inne cele,
  - 16) na terenach upraw polowych (R) za zgodne z planem uznaje się lokalizację stawów hodowlanych, oraz zalesienia na glebach klasy V i VI;
  - 17) na terenach upraw polowych (R) za zgodne z planem zaleca się wprowadzenie zalesień w pasie 500 m od linii rozgraniczającej autostrady na glebach klasy V, VI;
  - 18) na terenach upraw polowych (R) i łąk (RŁ) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej, grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 19) w bezpośrednim sąsiedztwie lasów obowiązuje strefa ochronna lasu, w której na odległość 10,0 m (dla nowych podziałów geodezyjnych) od granicy lasu obowiązuje zakaz zabudowy, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń;
  - 20) obowiązuje całkowity zakaz wznoszenia masztów radiowo – telewizyjnych. Dopuszcza się lokalizację masztów telefonicznych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P, R.2 pod warunkiem, że maszt zlokalizowana będzie w odległości 250m od wyznaczonych niniejszym planem terenów budowlanych.
  - 21) na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów;
  - 22) ustala się przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie dojazdu do pól uprawnych o szerokości minimum 6,0 m;
  - 23) ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 5 m<sup>2</sup> na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
  - 24) na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich obowiązuje zakaz lokalizacji ferm hodowlanych;
  - 25) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych) związanych z uzbrojeniem terenu i robotami ziemnymi – naruszającymi strukturę gruntu na terenach ochrony archeologicznej wskazanych w planie;
  - 26) na terenie gminy bez względu na przeznaczenie, utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów oraz budowy nowych obiektów gospodarczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym. W wyżej wymienionym zakresie nie obowiązują ograniczenia dotyczące ustaleń dla nowej zabudowy gospodarczej w części dotyczącej powierzchni obiektu oraz użycia tych samych materiałów, tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej. Dopuszcza się obiekty z poddaszem użytkowym;
  - 27) w terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem (R.2), gdzie dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości maksymalnie 100 m od drogi publicznej.

### **Rozdział 3**

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 1 – KOPANKA**

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN.7, 1.MN.11, 1.MN.12, 1.MN.14, 1.MN.15, 1.MN.16, 1.MN.17, 1.MN.18, 1.MN.19, 1.MN.21, 1.MN.22**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup>, dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1.500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
  - 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
  - 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 13) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN.14 przebiega gazociąg wysokoprężny, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
  - 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

**§ 8.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN.38, 1.MN.39, 1.MN.40, 1.MN.41, 1.MN.42, 1.MN.43, 1.MN.52** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,



- e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup>, dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1.500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 12) przez tereny, oznaczone symbolami 1.MN.38, 1.MN.40, 1.MN.42, 1.MN.44 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

**§ 9.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN.44**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

- g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup>, dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - c) minimalna powierzchnia działki 4000 m<sup>2</sup>;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) przez teren, 1.MN.44 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 10.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN.1, 1.MN.2, 1.MN.3, 1.MN.4, 1.MN.5, 1.MN.6, 1.MN.8, 1.MN.9, 1.MN.10, 1.MN.13, 1.MN.20, 1.MN.23, 1.MN.24, 1.MN.25, 1.MN.26, 1.MN.27, 1.MN.28, 1.MN.29, 1.MN.30, 1.MN.31, 1.MN.32, 1.MN.33, 1.MN.34, 1.MN.35, 1.MN.36, 1.MN.37, 1.MN.45, 1.MN.46, 1.MN.47, 1.MN.48, 1.MN.49, 1.MN.50, 1.MN.51**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

- g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię 900 m<sup>2</sup>, dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - d) minimalna powierzchnia działki 1.200 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) przez tereny, oznaczone symbolami 1.MN.13 i 1.MN.20 przebiega gazociąg wysokoprężny, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 15) przez teren, oznaczony symbolem 1.MN.20 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 16) przez tereny, oznaczone symbolami 1.MN.8, 1.MN.9, 1.MN.10, 1.MN.27, 1.MN.28, 1.MN.35, 1.MN.36, 1.MN.47 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 17) teren, oznaczony symbolem 1.MN.47 znajduje się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 18) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 19) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN.32, 1.MN.48 dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 5 m od granicy lasu;
- 20) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 21) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNU.1, 1.MNU.2, 1.MNU.3, 1.MNU.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U.1, 1.U.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych zbliżonych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
- 5) funkcja uzupełniająca do 40 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2.000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50% działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) teren, oznaczony symbolem 1.U.2 znajduje się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;

- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.U.2 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UT.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług turystycznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu (gastronomia, punkt informacji turystycznej itp., oraz funkcja mieszkaniowa na poddaszu zabudowy usługowej);
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 4.000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) możliwość lokalizacji obiektów małej gastronomii, małej architektury (ławki, zadaszenia, wiaty, kosze na odpadki);
- 11) możliwość lokalizacji wieży obserwacyjnej;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) teren znajduje się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;

18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.US.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług sportu i rekreacji z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa towarzysząca funkcji podstawowej (mała gastronomia niezwiązana trwale z gruntem);
- 3) obowiązuje objęcie wyznaczonego terenu jednym zamierzeniem inwestycyjnym bez możliwości dalszych podziałów;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji,
  - b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowe takie jak: (boiska do gier sportowych, korty, place zabaw, ścieżki i trasy rowerowe),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły, kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, i zadaszenia i itp.);
- 5) udział powierzchni zajętej przez obiekty małej gastronomii oraz urządzeń do wypoczynku biernego i nawierzchni utwardzonych w ogólnej powierzchni terenu nie powinien przekraczać 10 %;
- 6) dla funkcji stanowiącej uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy bez użytkowego poddasza, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 4,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - e) konstrukcja budynku oraz elewacji wykonana z drewnianych materiałów wykończeniowych;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 80 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny produkcyjne, usługowe, magazynowo-składowe i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° – 45°,

- d) dachu dwu- lub czterospadałowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
- 5) funkcja uzupełniająca do 40 % funkcji podstawowej;
  - 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
  - 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - 8) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 10) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 12) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 16. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.TR.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako teren stacji linii radiowych;
- 2) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu z możliwością remontu, konserwacji istniejących urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) zakaz wznoszenia nowych masztów.

§ 17. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZD.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako teren ogródków działkowych;
- 2) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 18. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R.1**, **1.R.2**, **1.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R.1. ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,

- ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
  - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
  - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.R.3 położone są w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.ZL.1** do **1.ZL.21** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) tereny, oznaczone symbolami 1.ZL.18, 1.ZL.19, 1.ZL.20, 1.LZ.21 znajdują się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**§ 20.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.ZLD.1** do **1.ZLD.8** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących cieków oraz oczek wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych ;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 21.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZLD/R.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) uzupełniające przeznaczenie jako tereny użytków rolnych z możliwością tworzenia zabudowy siedliskowej pod warunkiem zalesienia terenu przeznaczanego pod działkę siedliskową min. w 75%:
  - a) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
  - b) minimalna powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę siedliskowa musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
  - c) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
  - d) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - e) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) obowiązuje równoczesna realizacja inwestycji budowlanej i zalesień;
- 4) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 22.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZP.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako zieleń urządzona niepubliczna;
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz niszczenia gleby i zmiany ukształtowania terenu.



## Rozdział 4 JEDNOSTKA STRUKTURALNA 2 - KALONKA

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN.1, 2.MN.2, 2.MN.3, 2.MN.4, 2.MN.5, 2.MN.6, 2.MN.7, 2.MN.8, 2.MN.9, 2.MN.10, 2.MN.11, 2.MN.12, 2.MN.13, 2.MN.14, 2.MN.15, 2.MN.16, 2.MN.17, 2.MN.18, 2.MN.19, 2.MN.20, 2.MN.21, 2.MN.22, 2.MN.23, 2.MN.24, 2.MN.25, 2.MN.26, 2.MN.27, 2.MN.28, 2.MN.29, 2.MN.30, 2.MN.31, 2.MN.32, 2.MN.35, 2.MN.37, 2.MN.39 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 800 m<sup>2</sup>, dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
- 13) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.MN.8, 2.MN.13, 2.MN.15, 2.MN.16, 2.MN.17, 2.MN.20 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 14) teren, oznaczony symbolem 2.MN.12 i działka nr 17/15 w terenie 2.MN.10 znajdują się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Wylot Parowu Kalonka”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;

- 16) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MN.22, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 4 m od granicy lasu;
- 17) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 18) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 24.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN.33, 2.MN.34, 2.MN.36, 2.MN.38, 2.MN.40, 2.MN.41** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1.200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;

15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 25.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi towarzyszące usługom podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połączy dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 26.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.ZD.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako ogródków działkowych;
- 2) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) możliwość zachowania i remontu istniejących obiektów budowlanych;
- 4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 27.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.R.1, 2.R.2, 2.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 3) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określonych w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie;
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50m,
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 2.R.3 położone są w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Wylot Parowu Kalonka”, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu.

**§ 28.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2.ZL.1** do **2.ZL.22** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) w terenie 2.ZL.17 znajduje się studnia głębinowa;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.ZL.2 i 2.ZL.3 znajdują się w proponowanym Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym „Wylot Parowu Kalonka”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**§ 29.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.WS.1**, **2.WS.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

## **Rozdział 5**

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 3 - GRABINA**

**§ 30.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MN.1**, **3.MN.2**, **3.MN.3**, **3.MN.12**, **3.MN.14**, **3.MN.21** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;

- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 3.MN.2 i 3.MN.3 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN.21 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 31.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MN.4, 3.MN.5, 3.MN.6, 3.MN.7, 3.MN.8, 3.MN.9, 3.MN.10, 3.MN.11, 3.MN.13, 3.MN.15, 3.MN.16, 3.MN.17, 3.MN.19, 3.MN.20, 3.MN.24, 3.MN.27** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) uzupełniająca przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35 ° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>, b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.MN.4 dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 5m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN.8 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje strefa wolna od zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu.
- 19) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.MN.13 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 20) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 32. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN.18** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>, b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 33. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MN.25**, **3.MN.26**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;

- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 35 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 34.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.MN.22**, **3.MN.23**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,



- e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostępu do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 35.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.RU.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako obsługi produkcji w gospodarkach rolno-hodowlanych;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów gospodarczych służących wyłącznie obsłudze w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów gospodarczych – 7,0m w najwyższym punkcie kalenicy, dachy dwu lub czterospadaowe o kącie nachylenia 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 4) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
- 5) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające wprowadzenie zalesień;
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 7) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 36.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.R.1**, **3.R.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;

- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określonych w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki z istniejącą drogą publiczną,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.R.2 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.R.1, 3.R.2 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 37.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **3.ZL.1** do **3.ZL.24** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.ZL.8, 3.ZL.9 znajdują się w proponowanym Zespole Przyrodniczo Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 10) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.ZL.17 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 11) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.ZL.17, 3.ZL.18 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 38.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.ZLD.1** i **3.ZLD.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) zakaz wprowadzenia zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;
- 4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić służbę ochrony zabytków;

- 5) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów rekreacyjnych w porozumieniu z administratorem urządzeń wodnych;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3.ZLD.1 znajduje się w proponowanym Zespole Przyrodniczo Krajobrazowym „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowych Wzniesień Łódzkich.

§ 39. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.ZC.1, 3.ZC.2** ustala się:

- 1) utrzymuje się tereny zabytkowych cmentarzy bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarze objęte są ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania na terenie cmentarzy oraz jego pobliżu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## Rozdział 6

### JEDNOSTKA STRUKTURALNA 4 - BORCHÓWKA

§ 40. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN.1, 4.MN.3, 4.MN.6, 4.MN.8, 4.MN.9, 4.MN.11, 4.MN.12, 4.MN.14, 4.MN.15, 4.MN.16, 4.MN.17, 4.MN.19, 4.MN.21** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;

- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 4.MN.3 i 4.MN.9 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN.20 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 41.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN.2, 4.MN.5, 4.MN.7, 4.MN.13, 4.MN.18, 4.MN.20, 4.MN.24**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>;

- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielen wysoka;
- 13) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN.2 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej 10 m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 42.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN.4, 4.MN.10, 4.MN.22, 4.MN.23, 4.MN.25**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostępu do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;

- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN.10 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 43.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.ML.1, 4.ML.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa letniskowa całoroczna i sezonowa;
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy letniskowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się wymianę zabudowy letniskowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 4,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek letniskowy lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem letniskowym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 44.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.RM.1, 4.RM.2, 4.RM.3, 4.RM.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m;
- 8) na wydzielonej działce możliwość realizacji jednego nowego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.RM.1 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Stawy w dolinie Borchówki”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 45.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.USZ.1**, **4.USZ.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren wielkoprzestrzennych usług sportowo-turystycznych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) zaleca się objęcie wyznaczonego terenu jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,

- b) obowiązek zagospodarowania terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej takiej jak (boiska do gier plenerowych, korty, place zabaw dla dzieci ),
  - c) lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych,
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły, kosze na odpadki);
- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego takiego jak obiekty obsługi turystów, mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego itp. ustala się:
    - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 150 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
    - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
    - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
    - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
    - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych lub wtórnych podziałów po połączeniu własności obejmujących powierzchnię nie mniejszą niż 1ha i minimalnej szerokości frontu działki 40,0m pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic;
  - 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
  - 9) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.USZ.2 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 10) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 12) obsługa komunikacyjna od istniejących ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 13) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 14) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 46.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.R.1, 4.R.2, 4.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,



- b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyрекcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
  - aa) bezpośredniego dostępu działki z istniejącą drogą publiczną,
  - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
  - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.
  - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 4.R.3 położone są w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Stawy w Dolinie Borchówki”, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 11) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.R.1 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.R.1 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;

§ 47. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.RŁ.1**, **4.RŁ.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny łąk;
- 2) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu bez prawa ich zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródłukowych oraz rzek, cieków i oczek wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek.

§ 48. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.ZL.1** do **4.ZL.30** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) tereny, oznaczone symbolami 4.ZL.12, 4.ZL.15, 4.ZL.21 i 4.ZL.27 w zasięgu pokazanym na rysunku planu znajdują się w postulowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Stawy w dolinie Borchówki”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

§ 49. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.ZLD.1**, **4.ZLD.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;

- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.ZLD.2 znajduje się w proponowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Stawy w Dolinie Borchówki”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**§ 50.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.W.1** ustala się:

- 1) utrzymanie stacji wodociągowej z prawem do rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów.

**§ 51.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4.WS.1** do **4.WS.18** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących rzek, stawów, oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych;
- 4) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 4.WS.3, 4.WS.4, 4.WS.5, 4.WS.10, 4.WS.11, 4.WS.12, 4.WS.13, 4.WS.14 znajdują się w postulowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „ Stawy w Dolinie Borchówki”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

## **Rozdział 7**

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 5 - BOGINIA**

**§ 52.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MN.1, 5.MN.2, 5.MN.3, 5.MN.4, 5.MN.5, 5.MN.6, 5.MN.7, 5.MN.8, 5.MN.9**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;

- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostępu do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.MN.5 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 53.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **5.ML.1** do **5.ML.28** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako zabudowa letniskowa sezonowa i całoroczna;
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 4,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach brzo, brzo i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, za zgodne z planem uważa się powiększenie istniejących działek, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;

- 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.ML.9, 5.ML.16, 5.ML.19, 5.ML.20, 5.ML.21, 5.ML.22, 5.ML.23, 5.ML.24, 5.ML.25, 5.ML.26, 5.ML.27, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 54.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.MNZ.1, 5.MNZ.2, 5.MNZ.3, 5.MNZ.4, 5.MNZ.5, 5.MNZ.6, 5. 5.MNZ.7, 5.MNZ.8, 5.MNZ.9, 5.MNZ.10, 5.MNZ.11, 5.MNZ.12**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa letniskowa całoroczna lub sezonowa;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 7) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.MNZ.12 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.MNZ.9, 5.MNZ.10, 5.MNZ.11, 5.MNZ.12, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 55.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MNU.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 56.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.RM.1, 5.RM.2, 5.RM.3, 5.RM.4, 5.RM.5, 5.RM.6**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m<sup>2</sup>;
- 8) na wydzielonej działce możliwość realizacji jednego nowego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
- a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 57. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.UTZ.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren wielko - przestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren, łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkalnym;
- 3) obowiązuje objęcie wyznaczonego terenu jednym zamierzeniem inwestycyjnym i jednym projektem zagospodarowania;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią użytkową w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji,
  - b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, miejsca biwakowe, aleje spacerowe),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);

- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - d) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - e) dachy dwu lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - g) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu bez możliwości dalszych podziałów;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
- 10) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną na wyznaczonym na rysunku planu obszarze;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
- 12) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 15 % powierzchni całego terenu;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 58.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.P.1** i **5.P.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny produkcyjne, usługowe, magazynowo-składowe i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy;
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 50 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy z użytkowym poddaszem, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,

- e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dokonywania podziałów;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, wyklucza się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
- 8) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 59. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.R.1**, **5.R.2**, **5.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m;
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 5.R.3 położone są w proponowanym użytku ekologicznym „Łęgi w dolinie Borchówki”, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu.



**§ 60.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **5.ZL.1** do **5.ZL.35** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) w terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.ZL.9, 5.ZL.11, 5.ZL.12, znajduje się proponowany użytek ekologiczny „Łęgi w dolinie Borchówki” wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.ZL.24, 5.ZL.25, 5.ZL.26, 5.ZL.27, 5.ZL.29 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 11) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.ZL.27 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 61.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.ZLD.1**, **5.ZLD.2**, **5.ZLD.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 62.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.WS.1**, **5.WS.2**, **5.WS.3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

**§ 63.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.ZC.1** ustala się:

- 1) utrzymuje się zabytkowy cmentarz bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarz objęty jest ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania na terenie cmentarza oraz jego pobliżu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 64.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.TO.1** ustala się:

- 1) utrzymanie terenu technicznej obsługi gminy;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni urządzonych łącznie na działce do 50 %.
- 3) dla zabudowy obowiązują następujące ustalenia
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m, w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy;
  - b) kąt pochylenia połaci dachowych 35 °- 45 °,
  - c) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - d) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);

- 4) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
- 5) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, wyklucza się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
- 6) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenią wysoka;
- 7) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
- 8) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - c) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - d) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 10) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 11) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## Rozdział 8 JEDNOSTKA STRUKTURALNA 6 - STARE SKOSZEWY

§ 65. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MN.1**, **6.MN.2**, **6.MN.3**, **6.MN.10**, **6.MN.45**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;

- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MN.3 objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, znajdują się stanowiska archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 14) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MN.3 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.2, 6.MN.3, 6.MN.10. znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 66.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MN.42**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,

- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 67.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MN.11, 6.MN.12, 6.MN.13, 6.MN.14, 6.MN.15, 6.MN.16, 6.MN.17, 6.MN.18, 6.MN.19, 6.MN.21, 6.MN.22, 6.MN.24, 6.MN.26, 6.MN.27, 6.MN.28, 6.MN.29, 6.MN.30, 6.MN.31, 6.MN.32, 6.MN.33, 6.MN.35, 6.MN.36, 6.MN.37, 6.MN.38, 6.MN.39, 6.MN.43**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 8) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.MN.39 znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 15) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.13, 6.MN.14, 6.MN.15, 6.MN.16, 6.MN.22, 6.MN.24, 6.MN.36, 6.MN.43 znajdują się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 16) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MN.14 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 17) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.16, 6.MN.21, 6.MN.22, 6.MN.24, 6.MN.36, 6.MN.39 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 18) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.31, 6.MN.33 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 19) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 20) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 21) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.11, 6.MN.13, 6.MN.14, 6.MN.22, 6.MN.37, 6.MN.39 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 23) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 68.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MN.4, 6.MN.5, 6.MN.6, 6.MN.7, 6.MN.8, 6.MN.9, 6.MN.20, 6.MN.23, 6.MN.25, 6.MN.34, 6.MN.40, 6.MN.41, 6.MN.44**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez

- poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązują maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 12) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.20, 6.MN.23, 6.MN.25 znajdują się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 180;
  - 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązują podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MN.4, 6.MN.5, 6.MN.6, 6.MN.7, 6.MN.8, 6.MN.9, 6.MN.40, 6.MN.41 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 69.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.ML.1, 6.ML.2, 6.ML.3, 6.ML.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa letniskowa całoroczna i sezonowa;
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek letniskowy lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:

- a) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m; zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykatów betonowych
- 7) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 13) teren oznaczone na rysunku planu symbolem 6.ML.1 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 70. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.RM.1**, **6.RM.2**, **6.RM.3**, **6.RM.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla zabudowy podstawowej i uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m<sup>2</sup>;
- 8) na wydzielonej działce możliwość realizacji jednego nowego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;

- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.RM.1, 6.RM.4 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 71. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.MNU.1, 6.MNU.2, 6.MNU.3, 6.MNU.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1.000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.MNU.4 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Stare Skoszewy – dolina Moszczenicy”, oraz w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Dyrektorem Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 12) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MNU.1, 6.MNU.2, 6.MNU.3 znajdują się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;



- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.MNU.2, 6.MNU.3, 6.MNU.4 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 72.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.UO.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi oświaty;
- 2) utrzymanie budynku szkoły i sali gimnastycznej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy budynków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 7) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 8) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 73.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.UK.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi kultu religijnego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi towarzyszące usługom podstawowym;
- 3) utrzymanie istniejącego kościoła i budynku plebani;
- 4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych;
- 5) obiekt kościoła znajduje się w ewidencji zabytków i objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony archeologicznej oraz znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Stare Skoszewy – dolina Moszczenicy”; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z

Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181 i Dyrekcją Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**§ 74.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.U.1**, **6.U.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca zabudowie podstawowej oraz zabudowa mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów; istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 35 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.U.1 w części objęty jest pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 12) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.U.1 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 75.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.UA.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usług administracji;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie podstawowej;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70% dla usług administracji,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50% dla zabudowy uzupełniającej,

- c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek trzykondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 9,0m, dopuszcza się powiększenie wymienionych wielkości dla 20% kubatury ale nie wyżej niż do 15,0m,
- d) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
- e) dachy dwu – lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
- f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
- g) elewacje w naturalnych kolorach materiałów użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu;
- 6) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) teren, objęty jest pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 12) przez przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, w wypadku realizacji inwestycji należy skablować istniejącą linię elektroenergetyczną;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 76. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.UTZ.1**, **6.UTZ.2**, **6.UTZ.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wielko - przestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią użytkową w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji
  - b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły, kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);
- 5) dla zamierzenia uzupełniającego ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy do 300 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 6) dopuszcza się podział terenu jednak nie mniejszy niż 2 ha, i minimalna szerokość frontu działki 100m;
- 7) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną na wyznaczonym na rysunku planu obszarze;
- 12) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 20 % powierzchni całego terenu;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
- 17) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.UTZ.2 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.UTZ.2, 6.UTZ.3 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 77.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.UTZ/R.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wieloprzestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni i tereny rolnicze jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu w tym obiekty usługowo – gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią użytkową w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji
  - b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);
- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 6) dopuszcza się podział terenu jednak nie mniejszy niż 2 ha, i minimalna szerokość frontu działki 100 m;

- 7) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną na wyznaczonym na rysunku planu obszarze;
- 12) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 20 % powierzchni całego terenu;
- 13) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 14) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 15) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 16) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 18) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 19) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 20) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 21) obsługa komunikacyjna od istniejących ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji.

**§ 78.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **6.ZL.1** do **6.ZL.29** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.ZL.15 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Skoszewy Stare– dolina Moszczenicy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.ZL.4, 6.ZL.5, 6.ZL.6, 6.ZL.7, 6.ZL.9, 6.ZL.12, 6.ZL.13, 6.ZL.15, 6.ZL.23, 6.ZL.24 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 79.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZLD.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 6) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 80.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.R.1, 6.R.2, 6.R.3, 6.R.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 6.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 6.R.3, 6.R.4 położone są w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy”, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 11) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.R.4 znajduje się grodzisko średniowieczne wpisane do rejestru zabytków. Obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich inwestycji;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.R.2, 6.R.3, 6.R.4, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 13) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.R.3 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 81.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.RŁ.1, 6.RŁ.2, 6.RŁ.3, 6.RŁ.4, 6.RŁ.5, 6.RŁ.6** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny łąk;
- 2) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu bez prawa ich zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródłąkowych oraz rzek, cieków i oczek wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;

- 8) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.RŁ.3, 6.RŁ.4, 6.RŁ.5 znajdują się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy” oraz objęte są ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.RŁ.2, 6.RŁ.3, 6.R.4, 6.RŁ.5 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 82. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZC.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego czynnego terenu cmentarza;
- 2) zakaz wycinania drzew za wyjątkiem przypadków bezpośredniego zagrożenia, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) teren cmentarza objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską;
- 4) teren cmentarza znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 5) obowiązuje strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od terenu cmentarza;
- 6) cmentarz znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej;
- 7) wszelkie działania na terenie cmentarza oraz jego pobliżu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZC.2** ustala się:

- 1) utrzymuje się teren zabytkowego cmentarza bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarz objęty jest ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania na terenie cmentarza oraz jego pobliżu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 83. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **6.WS.1** do **6.WS.12** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących rzek, stawów, oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych;
- 4) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 6.WS.6, 6.WS.7 znajdują się w podstawowym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 5) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 6.WS.1, 6.WS.5, 6.WS.8 stanowią rzekę Moszczenicę.

§ 84. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.K.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako rezerwa terenu pod proponowaną gminną oczyszczalnię ścieków;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **Rozdział 9**

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 7- NOWE SKOSZEWY**

§ 85. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MN.1**, **7.MN.2**, **7.MN.3**, **7.MN.4**, **7.MN.5**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40% powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 86.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.MN.6, 7.MN.7, 7.MN.8, 7.MN.9, 7.MN.10** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,



- e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
  - 9) zalecane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 87. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.ML.1**, **7.ML.2**, **7.ML.3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa letniskowa sezonowa i całoroczna;
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 4,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 7) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.ML.3 postulowany jest użytek ekologiczny „Dolina Źródlana w Skoszewach Nowych” – obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu; wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 11) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.ML.3, znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 180;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.ML.3, znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 88.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.MNU.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1.500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;

- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 89.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.R.1**, **7.R.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłukowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych ;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 11) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 7.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 12) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 7.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenie przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej.

**§ 90.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.ZL.1**, **7.ZL.2**, **7.ZL.3**, **7.ZL.4**, **7.ZL.5**, **7.ZL.6**, **7.ZL.7** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 91.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.ZD.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako teren ogródków działkowych;
- 2) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

§ 92. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.WS.1, 7.WS.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego oraz cieku z jednoczesnym zakazem zanieczyszczania wód i ograniczania dostępności do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

## **Rozdział 10** **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 8 - GŁOGOWIEC**

§ 93. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.MN.1, 8.MN.2, 8.MN.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub wolnostojąca o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla zabudowy uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 8.MN.1 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:

- a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 94.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.MN.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach brązu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostępu do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 95.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.R.1**, **8.R.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;

- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków wodnych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 8.R.1. ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 8.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogą publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenie przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej.

**§ 96.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.ZL.1, 8.ZL.2, 8.ZL.3, 8.ZL.4, 8.ZL.5, 8.ZL.6** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 97.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.ZC.1** ustala się:

- 1) utrzymuje się teren zabytkowego cmentarza bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarz objęty jest ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania na terenie cmentarza oraz jego pobliżu wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 98.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.WS.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejącego cieku wodnego z jednoczesnym zakazem zanieczyszczania wód i ograniczania dostępności do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

## Rozdział 11 JEDNOSTKA STRUKTURALNA 9 – BYSZEWY

§ 99. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.MW.1, 9.MW.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 30°,
  - d) dachy dwuspadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących o wysokości do 5 m i powierzchni do 40 m<sup>2</sup>;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość - 1,7 m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem aby 1/3 stanowiła zieleń wysoką;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) tereny objęte są ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 100. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.MN.1, 9.MN.2, 9.MN.3, 9.MN.4, 9.MN.5, 9.MN.6, 9.MN.7, 9.MN.8, 9.MN.12** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej i gzymsu lub attyki – 6,0 m,

- c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu lub żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanym oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
  - 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 9) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 11) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.MN.4 i 9.MN.5 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9.MN.12 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 101.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.MN.9, 9.MN.10, 9.MN.11, 9.MN.13, 9.MN.14, 9.MN.15, 9.MN.16, 9.MN.17, 9.MN.18, 9.MN.19, 9.MN.20, 9.MN.21, 9.MN.22, 9.MN.23, 9.MN.24, 9.MN.29, 9.MN.30, 9.MN.31, 9.MN.32, 9.MN.33, 9.MN.34, 9.MN.35, 9.MN.36, 9.MN.37, 9.MN.38**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej i gzymsu lub attyki – 6,0 m,



- c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych, lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu, żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanym oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
  - 9) dla zabudowy zagrodowej możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarczych wolnostojących o wysokości do 7 m;
  - 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 14) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MN.30 znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków i obiekty wpisane do ewidencji zabytków, teren objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, teren ten znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Byszewy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, dodatkowo w terenie znajdują się trzy pomniki przyrody, obowiązuje zakaz zabudowy w promieniu 15 m od pomnika przyrody;
  - 15) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MN.17 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - 16) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.MN.11, 9.MN.16, 9.MN.18, 9.MN.21, 9.MN.38 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 17) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 18) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 19) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 20) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9.MN.11, 9.MN.16, 9.MN.17 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 21) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 102. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.MN.28** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej i gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku lub integralnie z nim związanych o wysokości do 5 m i powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 200m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, za zgodne z planem uważa się powiększenie istniejących działek budowlanych, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 12) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 103. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.MN.25**, **9.MN.26**, **9.MN.27** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej i gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanym oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
  - 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość 1,8 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 11) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem. aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 104.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.RM.1** do **9.RM.15**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);

- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m<sup>2</sup> ;
- 8) na wydzielonej działce możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 105.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.U.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca zabudowie podstawowej oraz zabudowa mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni około 40 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 6) funkcja uzupełniająca do 40% funkcji podstawowej;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;

- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206 ;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 106.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.UA.1**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usług administracji i obsługi technicznej gminy;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie podstawowej;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek trzykondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu – lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu;
- 6) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 9) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) teren, objęty jest pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 107.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.UTZ.1** do **9.UTZ.14**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wieloprzestrzennych założeń turystyczno–rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu obiektem mieszkaniowym;
- 3) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) obowiązek urządzenia terenu zielenią urządzoną w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji,

- b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej takie jak (boiska do gier sportowych, korty tenisowe, ścieżki rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, place zabaw, miejsca biwakowe, urządzenia do całorocznej jazdy na nartach),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji, informacji, utrzymaniu porządku (ławki, stoły, wiaty, zadaszenia, tablice informacyjne, kosze na odpadki);
  - d) możliwość realizacji zbiorników wodnych – rekreacyjnych;
- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy do 300 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m;
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci,
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek usługowy lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) dopuszcza się podział terenu dla wydzielonych zamierzeń inwestycyjnych obejmujących powierzchnię nie mniejszą niż 2 ha, minimalna szerokość frontu działki 50,0 m i bezpośredni dostęp do istniejącej lub projektowanej drogi wskazanej na rysunku planu;
  - 7) obowiązek zachowania min 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
  - 11) w terenie 9.UTZ.2 i 9.UTZ.14 możliwość lokalizacji wieży obserwacyjnej;
  - 12) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.UTZ.1 i 9.UTZ.9 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 13) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.UTZ.1, 9.UTZ.2, 9.UTZ.3, 9.UTZ.4, 9.UTZ.8, 9.UTZ.9, 9.UTZ.10, 9.UTZ.11, 9.UTZ.13 przeznaczone są do ogólnego wypoczynku i preferowania rekreacji czynnej oraz biernej z urządzeniami sportowymi oraz ze ścieżkami rowerowymi i pieszymi oraz terenami do jazdy konnej;
  - 14) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.UTZ.5, 9.UTZ.6, 9.UTZ.12 i 9.UTZ.14 przeznaczone są dla rekreacji związanej z uprawianiem sportów zimowych (zjazdy narciarskie) oraz ogólnym wypoczynkiem; dopuszcza się podwyższenie terenu do 10 m poprzez nasyp ziemny oraz specjalne urządzenia techniczne;
  - 15) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.UTZ.7 przeznaczony jest do uprawiania sportów zimowych oraz sportów wykorzystujących naturalną konfigurację terenu wraz z niezbędnym zapleczem technicznym;
  - 16) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.UTZ.4, 9.UTZ.6, 9.UTZ.10, 9.UTZ.11 i 9.UTZ.13 znajduje się zabudowa siedliskowa, obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy, remontu, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów;
  - 17) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.UTZ.1 za zgodne z planem dopuszcza się zalesienia;
  - 18) w terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.UTZ.1 i 9.UTZ.2 znajduje się postulowane stanowisko dokumentacyjne „Pagórek Janów”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
  - 19) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 20) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:

- a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 21) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną na wyznaczonym na rysunku planu obszarze;
- 23) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
- 24) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9.UTZ.1, 9.UTZ.3, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 25) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 108.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.UT.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług turystycznych i rekreacyjnych, administracji, usług i zabudowy mieszkaniowej jako równorzędne funkcje;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynki parterowe z użytkowym poddaszem, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza;
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 4) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 5) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 6) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 7) obowiązek zachowania min 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenń wysoka;
- 8) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 9) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i gastronomii (ławki, zadaszenia, wiaty, kosze na odpadki);
- 10) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 109. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.P.1**, **9.P.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, usługowa, składów, magazynów i handlu hurtowego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 3) dla nowej zabudowy ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %;
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy;
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 30°;
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe z zachowaniem zasady symetrii;
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe;
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 4) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej lub attyki – 7,0 m;
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych 15° - 30°;
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii;
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe;
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych bez możliwości dalszych podziałów;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość – 1,7m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 7) obowiązek zachowania min 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 8) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 9) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9.P.1 objęty jest w części ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 10) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.P.1 graniczy z terenem, w którym znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje nakaz nasadzeń zielenią wysoką od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN.30;
- 11) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu;
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 110. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.ZL.1** do **9.ZL.33** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;



- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.ZL.7 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Byszewy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9.ZL.17, 9.ZL.18, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 111. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **9.ZLD.1** do **9.ZLD.5**, ustala się:

- 6) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;
- 7) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 8) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;
- 9) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 10) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 11) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.ZLD.4 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Byszewy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

§ 112. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.R.1**, **9.R.2**, **9.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłukowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 9.R.1. ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 9.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
    - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
    - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 9.R.3 znajdują się w postulowanym: zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Źródła Moszczenicy” oraz stanowisku dokumentacyjnym „Byszewski Jar”, w zasięgu pokazanym na rysunku planu obowiązuje zakaz zabudowy.

- § 113. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **9.WS.1** do **9.WS.16** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu jako wody otwarte;
  - 2) utrzymanie istniejących ścieków, stawów i zbiorników wody z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
  - 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych;
  - 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej;
  - 5) użytkowanie wód otwartych i ich brzegów dla różnych celów w tym rekreacyjnych, sportowych musi być poprzedzane zgodą zarządu wód i terenów przyległych;
  - 6) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.WS.11, 9.WS.14, 9.WS.15, 9.WS.16, znajdują się w postulowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Źródła Moszczenicy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich;
  - 7) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 9.WS.3 znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Byszewy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.
- § 114. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.T.1** ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) możliwość przebudowy, rozbudowy bądź wymiany urządzeń.
- § 115. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.W.1** ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń stacji wodociągowej;
  - 2) możliwość przebudowy, rozbudowy bądź wymiany urządzeń.
- § 116. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.KDP.1** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako miejsca parkingowe;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń do wypoczynku biernego i małej architektury (wiaty, zadaszenia, ławki, znaki informacyjne, kosze na odpadki);
  - 3) obowiązek zachowania minimum 20% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) możliwość zmiany funkcji terenu na inną, związaną z techniczną obsługą gminy.

## **Rozdział 12**

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA 10 - MOSKWA**

- § 117. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.MN.1**, **10.MN.2**, **10.MN.3**, **10.MN.4**, **10.MN.11** ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
  - 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
  - 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 6,0 m,
    - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45 °,
    - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
    - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowań elewacji zewnętrznej w jaskrawych pastelowych odcieniach brązu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu 30 m;
  - 9) ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 11) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 118.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.MN.5, 10.MN.6, 10.MN.7, 10.MN.8, 10.MN.9, 10.MN.10, 10.MN.12** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki lub lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 20° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowań elewacji zewnętrznej w jaskrawych pastelowych odcieniach brązu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;

- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia do 40 % funkcji podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu 25 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 10.MN.7, 10.MN.8, 10.MN.9, 10.MN.10 i części terenu 10.MN.6 znajdują się w zakresie projektowanym zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Teodorów” wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.
- 16) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10.MN.6, znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 119.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **10.RM.1** do **10.RM.13** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,

- e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m<sup>2</sup> ;
- 8) na wydzielonej działce, możliwość realizacji jednego nowego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenią wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10.RM.1 znajdują się zakresie postulowanym zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Teodorów” wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 120. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.USZ.1**, **10.USZ.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wieloprzestrzennych usług sportowo – turystycznych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 5) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią użytkową w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji
  - b) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe, plac zabaw),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);
  - d) możliwość realizacji zbiorników wodnych – rekreacyjnych;
- 6) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 300 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;

- 7) dopuszcza się podział terenu dla wydzielonych zamierzeń inwestycyjnych obejmujących powierzchnie nie mniejszą niż 2 ha, minimalna szerokość frontu działki 50, m i bezpośredni dostęp do istniejącej lub projektowanej drogi wskazanej na rysunku planu;
- 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleni wysoka;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną, na wyznaczonym na rysunku planu obszarze;
- 13) w terenach znajduje się zabudowa siedliskowa, obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów z prawem do przebudowy, remontu, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów oraz możliwość budowy nowych związanych z działalnością rolniczą;
- 14) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 10 % powierzchni całego terenu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji;
- 18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 121.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.UNZ.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług rekreacyjno – dydaktycznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako tereny rekreacji, sportu i wypoczynku;
- 3) dla funkcji podstawowej i uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zagospodarowanie nie eksploatowanego wyrobiska w urządzeniu umożliwiające obserwację cennego odsłonięcia warstw geologicznych;
  - b) lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych ;
  - c) zabezpieczenie specjalnymi urządzeniami (ogrodzenia, siatka) ścian wyrobiska przed procesami osuwiskowymi oraz niszczeniem przez ludzi;
  - d) lokalizacja na dnie wyrobiska miejsc biwakowych;
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły, kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia),
  - f) możliwość realizacji wieży obserwacyjnej na skraju wyrobiska;
- 4) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu bez możliwości dalszych podziałów;
- 5) obowiązek zagospodarowania granic terenu zielenią urządzoną;
- 6) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 7) teren postulowany jest do objęcia formą ochrony w postaci stanowiska dokumentacyjnego „Żwirownia Moskwa”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**§ 122.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.UTZ/R.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren wieloprzestrzennych założeń turystyczno – rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni i tereny rolnicze jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu w tym obiekty usługowo – gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 4) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania terenu zielenią użytkową w formie parku z naturalną roślinnością charakterystyczną dla flory Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z nakazem jej pielęgnacji

- b) zagospodarowanie terenu w urządzeniu sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe),
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);
- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się:
    - a) maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
    - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,
    - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
    - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
    - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci;
  - 6) dopuszcza się podział terenu jednak nie mniejszy niż 2 ha, i minimalna szerokość frontu działki 100m;
  - 7) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka, w tym zalesienia;
  - 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 11) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z drogą publiczną;
  - 12) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 20 % powierzchni całego terenu;
  - 13) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
  - 14) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
  - 15) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
  - 16) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 18) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z § 181;
  - 19) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
  - 20) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 21) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 22) obsługa komunikacyjna od istniejących ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 23) Obowiązek uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dla projektowanych inwestycji.

**§ 123.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.U.1**, **10.U.2** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca zabudowie podstawowej oraz zabudowa mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° – 45°,

- d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
  - 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
  - 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,7 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 10) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 13) W przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 124. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.KDP.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako miejsce parkingowe;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń do wypoczynku biernego i małej architektury, wiaty, zadaszenia, ławki, znaki informacyjne, kosze na odpadki;
- 4) obowiązek zachowania minimum 20% działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów.

§ 125. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.R.2**, **10.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych oraz oczek i cieków;
- 3) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w wypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 10.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będących w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów, po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem wskazanych przez Dyrekcję PKWŁ krajobrazowych punktów widokowych, na dnie i stromych stokach dolin rzecznych, na



terenach podmokłych, na szczytach wzgórz, w strefie krawędziowej kulminacji o dużym nachyleniu oraz określone w planie ochrony jako korytarze ekologiczne pod warunkiem:

- aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
  - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
  - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m.
  - ad) możliwość realizacji zabudowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
  - ae) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 10.R.3 i 10.R.2 położone są w projektowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Teodorów”, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 10.R.2, 10.R.3 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 126. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.ZL.1** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych jako istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo – rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 127. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.WS.1, 10WS.2, 10.WS.3, 10.WS.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako wody otwarte;
- 2) utrzymanie istniejących cieków i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczania wód i ograniczania dostępu do ich;
- 3) zachowania naturalnych formacji roślinnych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 5) użytkowanie wód otwartych i ich brzegów dla różnych celów w tym rekreacyjnych, sportowych musi być przeprowadzone za zgodą zarządcy wód i terenów przyległych;
- 6) teren oznaczony symbolem 10.WS.4, położony jest w projektowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Teodorów” i postulowanym użytku ekologicznym „Staw w Moskwie”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

### **Rozdział 13**

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 11 – NATOLIN**

§ 128. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.MN.1, 11.MN.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,

- c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne;
  - f) elewacje w naturalnych materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 25m;
  - 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
  - 8) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 129.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.MN.2, 11.MN.4, 11.MN.5, 11.MN.6, 11.MN.7, 11.MN.8, 11.MN.9, 11.MN.10** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne;
  - f) elewacje w naturalnych materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;

- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 8) Obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 130.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.MN.11, 11.MN.12, 11.MN.13, 11.MN.14, 11.MN.15**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) elewacje w naturalnych materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;

- 8) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenią wysoka;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 131.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.MN.17** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 20 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) elewacje w naturalnych materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 35 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenią wysoka;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu. Zakaz obsługi terenu z drogi krajowej nr 72;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 132. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 11.MNU.1 do 11.MNU.17, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 10,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 20° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) elewacje w naturalnych materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjnych plus poddasze użytkowe o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>;
- 7) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 10) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11.MNU.12 znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 14) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 11.MN.14 znajduje się pomnik przyrody, obowiązuje strefa wolna od zabudowy o promieniu 15 m od pomnika przyrody;
- 15) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11.MNU.6 dopuszcza się w wyniku podziału minimalną powierzchnię działki na 1000m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki na 17m;
- 16) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11.MNU.3, 11.MNU.7, 11.MNU.8, 11.MNU.13, 11.MNU.14, 11.MNU.17, przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 17) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 18) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.MNU.11, 11.MNU.12, 11.MNU.13, 11.MNU.14 obowiązuje zakaz dokonywania podziałów zwiększających ilość zjazdów na drogę krajową nr.72;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 133.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **11.U.1, 11.U.2, 11.U.3, 11.U.4, 11.U.8, 11.U.9** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca zabudowie podstawowej, oraz zabudowa mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia planu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 8,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 20°- 45°,
  - d) dach dwu- lub czterospadowy z zaleceniem zasad symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % zabudowy funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 8) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11.U.1, 11.U.8 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 134.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **11.U.5, 11.U.6, 11.U.7** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia planu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 8,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dach jedno- lub dwuspadowy z zaleceniem zasad symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % zabudowy funkcji podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 7) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 135. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.P.1**, **11.P.8**, **11.P.11**, **11.P.13**, **11.P.14** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, składów i magazynów, handlu hurtowego oraz zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli funkcji podstawowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 7) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwuspadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
- 8) funkcja uzupełniająca do 40 % funkcji podstawowej;
- 9) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 10) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;

- 11) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11.P.8, 11.P.13 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 136.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.P.2, 11.P.3, 11.P.4, 11.P.5, 11.P.6, 11.P.7, 11.P.9, 11.P.10** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, składów i magazynów i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze oraz zabudowa mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 30°,
  - d) dachy dwuspadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
- 6) funkcja uzupełniająca do 20 % funkcji podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11.P.5, 11.P.6, 11.P.7, 11.P.9, 11.P.10 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 12) w terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.P.2, 11.P.3, 11.P.5 obowiązek urządzenia pasa zieleni wysokiej, izolacyjnej od strony północnej działek;
- 13) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 11.P.7, 11.P.9 traktuje się jako jedną całość, do czasu wybudowania autostrady obsługa komunikacyjna od drogi 10KDL;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



§ 137. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.P.12**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, składów i magazynów i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze oraz funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne zgodne z funkcją podstawową;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwuspadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding),
- 6) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) przez teren, 11.P.12, przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu. Zakaz obsługi terenu z drogi krajowej nr 72;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 138. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.US/MNZ.1, 11.US/MNZ.2, 11.US/MNZ.3, 11.US/MNZ.4, 11.US/MNZ.5, 11.US/MNZ.6, 11.US/MNZ.7**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług sportowo-turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obsługujące dany teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),;
- 5) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa 400 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe o jednakowych spadkach,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnie minimalną 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 7) dla przeznaczenia podstawowego ustala się dodatkowo zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo-rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe;
- 8) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielen wysoka;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,8 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 139.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.USZ.1, 11.USZ.2, 11.USZ.3, 11.USZ.4,** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wieloprzestrzennych usług sportowo–turystycznych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 5) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu w urządzenia sportowo – rekreacyjne do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe),
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.);
- 6) dla zabudowy uzupełniającej ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 300 m<sup>2</sup>,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe i ciemnozielone;
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach brzo, brzo i żółci;
- 7) dopuszcza się podział terenu dla wydzielonych zamierzeń inwestycyjnych obejmujących powierzchnię nie mniejszą niż 1,5 ha, minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m i bezpośredni dostęp do istniejącej lub projektowanej drogi pokazanej na rysunku planu;
  - 8) obowiązek zachowania minimum 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 12) lokalizacja zabudowy w powiązaniu z wyznaczonymi drogami na określonym na rysunku planu obszarze;
  - 13) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 10 % powierzchni całego terenu;
  - 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 140. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.ZL.1**, **11.ZL.2**, **11.ZL.3**, ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) adaptacja obiektów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo- rowerowe;
- 6) możliwość realizacji urządzeń linowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 141. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.W.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń ujęć wody;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy obiektów, wymiany urządzeń;
- 3) do czasu wybudowania autostrady utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

§ 142. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.K.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy obiektów, wymiany urządzeń;
- 3) do czasu wybudowania autostrady utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

§ 143. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.KDP.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako miejsce obsługi samochodów;

- 2) uzupełniające przeznaczenie jako zabudowa usługowa związana z podstawowym przeznaczeniem terenu (handel i gastronomia);
- 3) utrzymanie dotychczasowych wjazdów z drogi krajowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni podstawowego przeznaczenia terenu,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 35 °,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o identycznych spadkach, dopuszcza się dachy sferyczne,
  - e) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) zalecane ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 8) obowiązek zachowania minimum 25 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka.

§ 144. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.ZP.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako zieleń urządzona (izolacyjna);
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, takich jak reklamy, bilbordy, kosze na odpadki itp.

#### **Rozdział 14**

#### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 12 – LIPINY**

§ 145. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.MN.1, 12.MN.2, 12.MN.3, 12.MN.4, 12.MN.5, 12.MN.6, 12.MN.7, 12.MN.8** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki lub lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,

- e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
  - 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
  - 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 146.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.MN.9, 12.MN.10, 12.MN.12, 12.MN.13, 12.MN.14, 12.MN.21, 12.MN.22, 12.MN.23**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa i działalność rzemieślnicza wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 40% powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,

- e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
  - 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 12) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.MN.10 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 13) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w zakresie rozdziale 16;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.MN.12 i 12.MN.13 znajdują się tereny zmeliorowane, w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
  - 17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12.MN.10, 12.MN.12 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 147.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.MN.11** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;

- g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 10) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 13) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską;
- 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 18) w terenie znajdują się tereny zmeliorowane, w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 19) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 148.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.MN.15, 12.MN.16, 12.MN.17, 12.MN.18, 12.MN.19, 12.MN.20** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez

- poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
  - 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
    - a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
  - 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
  - 10) obowiązek zachowania minimum 60% działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 12.MN.14 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 149.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.MNU.1, 12.MNU.2, 12.MNU.3, 12.MNU.4, 12.MNU.5, 12.MNU.6**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 8,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 80m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:



- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 7) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 12) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.MNU.5 znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu znakiem graficznym, obowiązuje wolna strefa od zabudowy o promieniu 15 m;
- 13) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 12.MNU.2, 12.MNU.5 przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 15) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.MNU.1, 12.MNU.2, 12.MNU.4, 12.MNU.5 obowiązuje zakaz dokonywania podziałów zwiększających ilość zjazdów na drogę krajową nr 72;
- 16) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 12.MNU.4, 12.MNU.6 znajdują się tereny zmeliorowane, w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 17) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 150.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.U.1, 12.U.2, 12.U.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa związana z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz zabudowa mieszkaniowa;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 9,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych bez możliwości dalszych podziałów;
- 6) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 7) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,5m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,

- b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu. Zakaz obsługi terenów z drogi krajowej nr 72 i projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KDG;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 151.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.P.1, 12.P.2, 12.P.3, 12.P.4, 12.P.5, 12.P.6, 12.P.7, 12.P.8** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, składów i magazynów i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa oraz funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60 %,
  - b) wysokość zabudowy do 15,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding),
  - f) dachy kryte blachą;
- 6) dla nowej zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 50 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej lub attyki – 8,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, ciemnoniebieskie i czarne,
  - f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
- 7) funkcja uzupełniająca do 40% funkcji podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimalną 1000m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 10) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 12.P.5 i 12.P.6 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 152.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.UO.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług oświaty;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi sportowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) utrzymanie budynku szkoły i sali gimnastycznej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy budynków;
- 5) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 12,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 30° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolorach ciemnoczerwonym i ciemnobrązowym;
- 6) dla funkcji uzupełniającej możliwość lokalizacji boisk sportowych do gry w piłkę nożną, koszykówkę i piłkę siatkową;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 153.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **12.U1.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi związane z zabezpieczeniem przeciwpożarowym;
- 2) utrzymanie istniejących obiektów straży pożarnej, z prawem do rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 5) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 154.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.ZN.1**, **12.ZN.2** ustala się:

- 1) utrzymanie terenów leśnych objętych prawnymi formami ochrony przyrody w postaci:
  - a) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 12.ZN.1 jako „rezerwat Wiączyń”,
  - b) teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 12.ZN.2 jako obszar ochronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożyce”;
- 2) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 3) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 4) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 5) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 6) adaptacja duktów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo- rowerowe;
- 7) możliwość realizacji urządzeń linowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z nadleśnictwem Brzeziny,

- 8) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 9) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 10) teren oznaczone na rysunku planu symbolem 12.ZN.2, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 155. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.ZL.1, 12.ZL.2**, ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) adaptacja obiektów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo- rowerowe
- 6) możliwość realizacji urządzeń linowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 8) teren oznaczone na rysunku planu symbolem 12.ZL.2, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 156. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.R.1, 12.R.2, 12.R.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny użytków rolnych;
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 3) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.R.1. ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będących w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów;
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej, przy spełnieniu wymogów przepisów szczególnych pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
    - ad) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.R.3 położonym w pobliżu Lasu Wiączyńskiego za zgodne z planem dopuszcza się zalesienie na gruntach rolnych klasy IV w odległości 100 – 150 m od granicy lasu;
- 11) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12.R.3 znajduje się częściowo w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożący”, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12.R.2, 12.R.3 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 157. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.ZC.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarz znajduje się pod ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania i zamierzenia w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 158. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.W.1**, **12.W.2** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów I urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy bądź wymiany obiektów urządzeń.

§ 159. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.T.1**, **12.T.2** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów I urządzeń radiowych i telekomunikacyjnych;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy bądź wymiany urządzeń.

§ 160. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.WS.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących rzek, stawów, oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

## **Rozdział 15**

### **JEDNOSTKA STRUKTURALNA NR 13 - WIĄCZYŃ DOLNY**

§ 161. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.MN.1**, **13.MN.2**, **13.MN.5**, **13.MN.6**, **13.MN.7**, **12.MN.8**, **13.MN.9**, **13.MN.11**, **13.MN.12**, **13.MN.14**, **13.MN.15**, **13.MN.16**, **13.MN.17**, **13.MN.25** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki lub lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub atyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne o wysokości 8,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

- 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.MN.8 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 180;
- 14) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.MN.11 znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 15) w terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MN.7 i 13.MN.15 znajdują się pomniki przyrody, obowiązuje zakaz zabudowy w promieniu 15 m od pomnika przyrody;
- 16) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.5, 13.MN.6, 13.MN.7, 13.MN.8, 13.MN.22 znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 17) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.1 i 13.MN.2 znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożący”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 18) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN.11 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 19) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 20) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 21) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 23) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.5, 13.MN.6, 13.MN.7, 13.MN.8, 13.MN.9, 13.MN.11, 13.MN.12, 13.MN.14, 13.MN.25 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 162. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.MN.3**, **13.MN.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m;
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45°;
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;

- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 35 m;
- 7) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość - 1,8 m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 10) tereny znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”, część terenu 13.MN.4 znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 12) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN.4 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 16) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 163.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.MN.10, 13.MN.19, 13.MN.20, 13.MN.21, 13.MN.22, 13.MN.23, 13.MN.24** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dach dwu- lub czterospadowy z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;
- 5) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności

na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności, pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:

- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 7) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość 1,8 m, zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16,
  - 9) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 11) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.20, 13.MN.21, 13.MN.22, 13.MN.23, 13.MN.24 znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
  - 12) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.19, 13.MN.21 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 13) w terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MN.20 i 13.MN.21 znajduje się zabudowa zagrodowa, obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy, w przypadku remontu, przebudowy bądź wymiany obiektu obowiązują ustalenia jak dla nowej zabudowy;
  - 14) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 16) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.10, 13.MN.19, 13.MN.20, 13.MN.21, 13.MN.22, 13.MN.23, 13.MN.24 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej oraz w terenie 13.MN.24 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 18) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 164.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.MN.13, 13.MN.18, 13.MN.26**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki lub lokalu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45 °,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub jasnych pastelowych kolorów, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),



- g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne o wysokości 8,0 m i powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
- 7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;
- 8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>;
- 9) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.MN.26 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 180;
- 14) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.MN.26 znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 15) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.13, 13.MN.26, znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 16) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN.26 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 17) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 13.MN.18 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 18) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 19) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 20) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 22) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.MN.13, 13.MN.26, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 165. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.RM.1**, **13.RM.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 4) dopuszcza się budowę nowej lub wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wyodrębnionym terenie do 50 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 8,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° – 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadawe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobłękitne,

- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 6) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wolnostojącej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 % zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 5,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45°,
  - d) dachy dwu lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu podarunkiem, że minimalna powierzchnia działki po podziale wyniesie 1500m<sup>2</sup>;
- 8) na wydzielonej działce możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
- 11) obowiązek zachowania minimum 40 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 13) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską;
- 14) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.RM.1 znajduje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu znakiem graficznym, obowiązuje zakaz zabudowy w promieniu 15 m od pomnika przyrody;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) Teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 166.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.US/MNZ.1, 13.US/MNZ.2, 13.US/MNZ.3, 13.US/MNZ.4** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług sportowo-turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obsługujące dany teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 30 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 5) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:

- a) maksymalna powierzchnia użytkowa 400 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 7,5 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadaowe o jednakowych spadkach,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne,
  - f) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji;
- 6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m<sup>2</sup> i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
- a) minimalna powierzchnia działki 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 7) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
  - 8) dla przeznaczenia podstawowego ustala się dodatkowo zagospodarowanie terenu w urządzeniach sportowo-rekreacyjnych do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe;
  - 9) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
  - 10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,8 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
  - 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;
  - 12) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
  - 13) przez teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 15.US/MNZ.1 przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu podanym na rysunku planu;
  - 14) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.US/MNZ.1, 13.US/MNZ.4 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
  - 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
  - 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
    - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
  - 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
  - 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.US/MNZ.1, 13.US/MNZ.2, znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
  - 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 167. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.USZ.1, 13.USZ.2, 13.USZ.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wielko - przestrzennych usług sportowo – turystycznych z dużym udziałem zieleni;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu, w tym obiekty usługowo-gastronomiczne, hotelarskie i obiekty obsługujące dany teren łącznie z niezbędnym dla funkcjonowania terenu jednym obiektem mieszkaniowym;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zaleca się objęcie poszczególnych terenów jednym projektem zagospodarowania terenu;
- 5) dla przeznaczenia podstawowego ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu w urządzeniach sportowo – rekreacyjnych do rekreacji czynnej i biernej, takie jak: (boiska do gier sportowych, ścieżki rowerowe, plaże, ścieżki do jazdy konnej, miejsca biwakowe),
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji lub utrzymaniu porządku (ławki, stoły kosze na odpadki, tablice informacyjne, wiaty, zadaszenia, itp.),

- c) możliwość realizacji zbiorników wodnych – rekreacyjnych;
- 6) dla zabudowy uzupełniającej ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 250 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 6,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 45°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe spadkach z zaleceniem zasady symetrii;
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe i ciemnozielone;
  - f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 7) dopuszcza się podział terenu dla wydzielonych zamierzeń inwestycyjnych obejmujących powierzchnię nie mniejszą niż 2 ha, minimalna szerokość frontu działki 50,0 m i bezpośredni dostęp do istniejącej lub projektowanej drogi wskazanej na rysunku planu;
- 8) obowiązek zachowania min 80 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej, z zaleceniem aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka w tym zalesienia;
- 9) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,8 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 10) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej;
- 11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu;
- 12) powierzchnie utwardzone i zabudowane nie mogą przekroczyć 10 % powierzchni całego terenu;
- 13) przez tereny przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV i linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 14) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;
- 16) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 17) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.USZ.1 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 19) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 168.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.RU.1, 13.RU.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa, mieszkaniowa;
- 3) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) ustala się zachowanie charakteru istniejących obiektów,
  - b) dopuszcza się modernizację i remonty istniejących obiektów oraz ich rozbudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego ich funkcjonowania i wykonywania zadań związanych z gospodarką leśną,
  - c) wysokość zabudowy do 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynki dwukondygnacyjne,
  - d) kąt pochylenia połaci dachowych 35° - 45° i większy,
  - e) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone,
  - g) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - h) lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych jako wolnostojących o wysokości – 8,0 m i powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>;
- 4) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych bez możliwości dalszych podziałów;

- 5) funkcja uzupełniająca do 30% funkcji podstawowej;
- 6) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 7) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 8) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywoploty, maksymalna wysokość – 1,8m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do krajobrazu z zastosowaniem materiałów naturalnych ;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) tereny znajdujące się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 169.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.ZN.1**, ustala się:

- 1) utrzymanie terenów leśnych objętych prawną formą ochrony przyrody w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”;
- 2) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 3) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 4) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 5) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 6) adaptacja obiektów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo- rowerowe;
- 7) możliwość realizacji urządzeń linowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 8) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 9) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.ZN.1 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 170.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.ZL.1, 13.ZL.2, 13.ZL.3, 13.ZL.4, 13.ZL.5, 13.ZL.6, 13.ZL.7, 13.ZL.8, 13.ZL.9** ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych. Tereny lasów stanowią element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki;
- 2) utrzymanie istniejących lasów i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych, dydaktycznych, turystyczno – rekreacyjnych;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 5) adaptacja obiektów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo- rowerowe
- 6) możliwość realizacji urządzeń linowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
- 7) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
- 8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.ZL.4, 13.ZL.5, 13.ZL.6, 13.ZL.7 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 171.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.R.1, 13.R.2, 13.R.3**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako tereny użytków rolnych;

- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródłąkowych oraz rzek i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) grunty zmeliorowane winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 13.R.1 ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych bez prawa zabudowy;
- 9) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 13.R.2 ustala się:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub będącej w trakcie realizacji i letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów,
  - b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej przy spełnieniu wymogów przepisów szczególnych pod warunkiem:
    - aa) bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
    - ab) minimalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę siedliskową musi być większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie,
    - ac) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
    - ad) parametry i wielkość zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 13.R.3 położone są w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”;
- 11) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13.R.3 znajdują się stanowiska archeologiczne oraz ruiny obiektu zabytkowego nie objętego rejestrem i ewidencją zabytków, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.R.1, 13.R.3 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 172. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.ZLD.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako tereny zalesień;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
- 3) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków;
- 4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnym w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 6) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 173. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **13.WS.1** do **13.WS.10** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako wód otwartych;
- 2) utrzymanie istniejących cieków i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczania wód i ograniczenia dostępu do nich;
- 3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej;
- 5) użytkowanie wód otwartych i ich brzegów dla różnych celów w tym rekreacyjnych, sportowych musi być poprzedzone zgodą zarządcy wód i terenów przyległych.

§ 174. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.ZC.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego cmentarza bez prawa do pochówku;
- 2) cmentarz znajduje się pod ochroną konserwatorską;
- 3) wszelkie działania i zamierzenia w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 4) teren cmentarza znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 175. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.W.1** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów stacji wodociągowych;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy obiektów;
- 3) teren znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 176. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.KDP.1**, **13.KDP.2**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako parkingi publiczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (ławki, stały, kosze na odpadki, tablice informacyjne);
- 3) tereny znajdują się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.KDP.1 znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

§ 177. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.UO.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie jako teren usług oświaty;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi sportowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) utrzymanie budynku szkoły i sali gimnastycznej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy budynków;
- 5) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki – 9,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 15° - 35°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałowe z zaznaczeniem zasady symetrii, dopuszcza się dachy mansardowe,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
  - f) pokrycie dachu w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolorach ciemnoczerwonym, ciemnobrązowym, ciemnozielonym;
- 6) dla funkcji uzupełniającej możliwość lokalizacji boisk sportowych do gry w piłkę nożną, koszykówkę i piłkę siatkową;
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8 m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 10) obowiązek zachowania minimum 50 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 11) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;

- 14) teren znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 16) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 178.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.U.1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jak i uzupełniające jako zabudowa usługowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40 ,%
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek parterowy, maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki 4,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dach jednospadowy o identycznym spadku,
  - e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;
- 4) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych bez możliwości dalszych podziałów;
- 5) obowiązek zachowania minimum 60 % działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 6) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do krajobrazu z zastosowaniem materiałów naturalnych;
- 9) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 13) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

**§ 179.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.P.1, 13.P.2, 13.P.3** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, usługowa, składów i magazynów i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70 %,
  - b) wysokość zabudowy do 15,0 m w najwyższym punkcie kalenicy,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadowe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
  - f) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone i czarne;



- 6) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynki dwukondygnacyjne, maksymalna wysokość elewacji frontowej lub attyki – 8,5 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych 10° - 30°,
  - d) dachy dwu- lub czterospadałe o identycznych spadkach z zaleceniem zasady symetrii,
  - e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone, ciemnobrązowe, ciemnozielone, ciemnoniebieskie i czarne,
  - f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacji, w tym bieli i okładzin winylowych (typu siding);
- 7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, bez możliwości dalszych podziałów;
- 8) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, maksymalna wysokość – 1,8m, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;
- 11) na granicy terenu, oznaczonego symbolem 13.P.3 jest pomnik przyrody, obowiązuje wolny pas zabudowy w promieniu 15 m od pomnika przyrody;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują:
  - a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.P.1 znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody;
- 15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.P.2, 13.P.3 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181.

## Rozdział 16

### USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW DÓBR KULTURY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

- § 180.** 1. W planie utrzymuje się konserwatorską strefę ochrony, w jej obszarze jest wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych tak, aby:
- 1) nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania nawiązywała do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - 2) wysokość nowych budynków nie przekraczała wysokości budynków sąsiadujących;
  - 3) nie stosowano dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.
2. Ustala się zachowanie i ochronę dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z poniższym wykazem:
- 1) Murowany dwór z XVIII/XIX wieku w Byszewach nr rejestru A/370/133 (klasycystyczny, parterowy, z wysokim dachem naczółkowym, podpiwniczony. Na ścianach zewnętrznych odtworzono pierwotne pasowe boniowanie oraz detale bazy i głowic czterokolumnowego portyku podpierającego trójkątny tympanon z półkolistym oknem). W części pomieszczeń dworu znajduje się muzeum pamięci Jarosława Iwaszkiewicza;
  - 2) Grodzisko Średniowieczne w Starych Skoszewach nr rejestru A/1090/214 (Grodzisko Wczesnosłowiańskie z przełomu VI/VII wieku).
3. Ustala się zachowanie i ochronę dóbr kultury znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Obiekt	Lokalizacja	Okres lub data budowy	Materiał
1	Kościół parafialny p.w. NMP (neogotycki)	Stare Skoszewy	Z 1934 roku	murowany
2	Zespół dworski stajnia Park dworski	Byszewy	Koniec XIX wieku	- murowana
3	Dom nr 29	Wiączyń Dolny	Koniec XIX wieku	Drewniany
4	Dom nr 30	Wiączyń Dolny	Koniec XIX wieku	Drewniany
5	Dom nr 35	Wiączyń Dolny	Koniec XIX wieku	Drewniany
6	Dom 43	Wiączyń Dolny	Koniec XIX wieku	Drewniany
7	Dom nr 6	Teolin/Lipiny	Koniec XIX wieku	Drewniany
8	Dwór	Stare Skoszewy	Lata dwudzieste XX wieku	Murowany

4. Ustala się zachowanie i ochronę nieczynnych i nie użytkowanych cmentarzy zgodnie z poniższym wykazem:
- 1) cmentarz ewangelicki w Starych Skoszewach, o powierzchni 0,1 ha założony w II połowie XIX wieku, położony wśród pól na niewielkim wzniesieniu na zachód od drogi gminnej;
  - 2) cmentarz ewangelicki w Bukowcu, o powierzchni 0,09 ha założony na przełomie XIX/XX wieku;
  - 3) cmentarz ewangelicki w Głogowcu, o powierzchni 0,13 ha, założony na przełomie XIX/XX wieku;
  - 4) cmentarz ewangelicki w Grabinie, o powierzchni 0,2 ha, założony na początku XX wieku;
  - 5) cmentarz wojenny z czasów I wojny światowej w Wiączyń Dolnym, założony w latach 1915 – 1918, o powierzchni 1,03 ha, (znajdują się pomniki ufundowane przez rodzinę Scheiblera).
  - 6) cmentarz ewangelicki w Bogini, o powierzchni 0,2 ha, założony na początku XX wieku;
  - 7) cmentarz ewangelicki w Teolinie, o powierzchni 0,2 ha, założony na początku XX wieku;
5. W odniesieniu do obiektów zamieszczonych w Ewidencji Zabytków oraz zabytkowych cmentarzy, na wszelkie działania i zamierzenia należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. W celu ochrony i weryfikacji obiektów zabytkowych należy zgodnie z art.22, ust 4 ustawy z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162/2003, poz. 1568) gmina zobowiązuje się prowadzić ewidencję zabytków w postaci kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy. Ewidencja ta będzie podstawą do sporządzenia programów opieki nad zabytkami.
7. Forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu.
- 1) cechy charakterystyczne architektury regionalnej;
    - a) usytuowanie zabudowy kalenicowe wzdłuż drogi,
    - b) weranda stanowi oś fasady,
    - c) dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem facjat i naczółków,
    - d) dekoracyjne skratowanie szczytu,
    - e) drewniane okiennice,
    - f) okna w proporcjach prostokątne, stojące z podziałami,
    - g) ganek,
    - h) elewacje domów wykonane z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła), dla osadnictwa niemieckiego na tych terenach charakterystyczne są domy wykonane z cegieł a budynki gospodarcze z kamienia łamanego.

**§ 181.** 1. Ustala się zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych, dla których:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych) związanych z uzbrojeniem terenu, związanych z robotami ziemnymi - naruszającymi strukturę gruntu, na terenie objętym planem;
- 2) zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu):
  - a) archeologicznych badań wykopaliskowych – wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje, na obszarze stanowiska archeologicznego,
  - b) nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu w trakcie trwania inwestycji w strefie ochrony archeologicznej - z

możliwością ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych - obiektów archeologicznych;

- 3) zakres badań i nadzorów archeologicznych wymienionych w pkt. 2 ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków;
    - a) na terenach objętych strefą ochrony archeologicznej należy wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prace archeologiczne:
      - aa) na nadzory archeologiczne najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
      - ab) na badania archeologiczne najpóźniej na 21 przed rozpoczęciem badań,
  - 4) w uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powołać się na numer stanowiska archeologicznego lub strefy konserwatorskiej, wymienionej na rysunku planu;
  - 5) za zgodne z planem uznaje się powiększenie strefy ochrony archeologicznej w przypadku podjęcia nowych badań archeologicznych.
2. Utrzymuje się stanowiska archeologiczne znajdujące się w Ewidencji i Rejestrze Zabytków Archeologicznych, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Obszar AZP i oznaczenie	Funkcja	okres	Lokalizacja
1	66 – 53 Stanowisko na obszarze 8, Wiączyń stanowisko 1	Ślad osadniczy	epoka kamienna	Wiączyń Dolny
2	66 – 53 Stanowisko na obszarze 16, Wiączyń stanowisko 2	Ślad osadniczy	epoka kamienna	Wiączyń Dolny
3	66 – 53 Stanowisko na obszarze 14, Wiączyń stanowisko 8	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze	Wiączyń Dolny
4	66 – 53 Stanowisko na obszarze 15, Wiączyń stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze	Wiączyń Dolny
5	66 – 53 Stanowisko na obszarze 8, Teolin stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury przeworskiej	Okres rzymski	Moskwa
6	66 – 53 Stanowisko na obszarze 9, Teolin stanowisko 2	Ślad osadniczy kultury przeworskiej	Okres rzymski	Moskwa
7	66 – 53 Stanowisko na obszarze 3, Teolin stanowisko 3	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze	Lipiny
8	65 – 53 Stanowisko na obszarze 3, Grabina stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze XV – XVII w	Grabina
9	65 – 53 Stanowisko na obszarze 1, Borchówka stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze (XV-XVIIw.)	Borchówka
10	65 – 53 Stanowisko na obszarze 2, Byszewy stanowisko 1	Ślad osadniczy	Późne średniowiecze (XV – XVIIw.)	Byszewy
11	64 – 53 Stanowisko na obszarze 6, Skoszewy Nowe stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze (XIIIw.)	Nowe Skoszewy
12	64 – 53 Stanowisko na obszarze 33, Skoszewy Stare stanowisko 1 wpisane do rejestru zabytków A/1090/214	Grodzisko wczesnosłowiańskie	XIII – XVI w.	Stare Skoszewy
13	64 -53 Stanowisko na obszarze 31, Skoszewy	Osada prapolska	XI – XII w.	Stare Skoszewy

	Stare stanowisko2			
14	64 – 53 Stanowisko na obszarze 3, Głąbie stanowisko 1	Ślad osadniczy kultury staropolskiej	Późne średniowiecze XV w	Stare Skoszewy
15	64 – 53 Stanowisko na obszarze 5, Głąbie stanowisko3	Ślad osadniczy kultury prapolskiej	Wczesne średniowiecze XI – XII w	Stare Skoszewy
16	64 – 53 Stanowisko na obszarze 4, Głąbie stanowisko 2	Osada otwarta, kultura polska	XIV – XV w	Stare Skoszewy
17	64 – 53 Stanowisko na obszarze 7, Głąbie stanowisko 5	Ślad osadniczy kultury prapolskiej	Wczesne średniowiecze (XI – XII w.)	Stare Skoszewy
18	66 – 53 Stanowisko na obszarze 7, Wiączyń Dolny stanowisko3	Ślad osadniczy	Kultura łużycka, 4 okres epoki brązu	Wiączyń Dolny
19	66 – 53 Stanowisko na obszarze 6 Wiączyń Dolny stanowisko 2	Ślad osadniczy	Kultura łużycka, Halsztad D i C XVI - XVIII	Wiączyń Dolny
20	66 – 53 Stanowisko na obszarze 5, Wiączyń Dolny stanowisko 1	Ślad osadniczy	Kultura łużycka, Halsztad D i okres nowożytni	Wiączyń Dolny
21	65 – 53 Stanowisko na obszarze7 Skoszewy Stare stanowisko 3	Ślad osadniczy osada otwarta	XIV – XVI w	Boginia
22	64 – 53 Stanowisko na obszarze 6, Głąbie stanowisko 4	Ślad osadniczy	XIV – XV w	Skoszewy Stare
23	64 – 53 Stanowisko na obszarze 32 Skoszewy Stare stanowisko 4	Ślad osadniczy	Późne średniowiecze	Skoszewy Stare

Wszelka działalność inwestycyjna musi się odbywać pod nadzorem archeologa.

## Rozdział 17

### USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 182. Ochronie podlegają wyjątkowe walory przyrodniczo krajobrazowe gminy – kompleksy leśne, rzeki i ich doliny, zbiorniki wodne, ukształtowanie powierzchni tereny użytków rolnych, wody wgłębne w zakresie ustalonym w niniejszym planie i aktach prawnych odnoszących się imiennie do wyodrębnionych terenów i obiektów środowiska przyrodniczego objętych szczególnymi formami ochrony.

§ 183. Na rysunku planu przedstawiono obszar chroniony na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

- 1) Rezerwat Leśny Wiączyń - utworzony 04.02.1958 roku (Zarządzenie ML.PD z 1958 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody MN nr 16 poz.103 z 1958 roku) – rezerwat został wyznaczony w celu zachowania ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu liściastego o cechach zespołu naturalnego na granicy zasięgu buka i jodły. Rezerwat zajmuje powierzchnię 8,40 ha, znajduje się w 1300ha kompleksie lasu Wiączyńskiego w obrębie geodezyjnym Lipiny. W obrębie rezerwatu obowiązują przepisy szczególne.

§ 184. Znaczna część gminy oznaczona na rysunku planu znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego otuliny. PKWŁ został utworzony w 1996 roku na mocy Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego

Wzniesień Łódzkich (Dz. U. UŁ. nr 27, poz.166 z dnia 31 grudnia 1996 roku) Park został powołany w celu ochrony, malowniczego krajobrazu w celu udostępnienia ludności cennych walorów krajobrazowych, przyrodniczych, kulturowych i historycznych. Powierzchnia całkowita Parku wynosi 10.747 ha w tym na terenie gminy Nowosolna 2.810 ha. Wszelkie działania na terenie Parku zostały określone w Planie Ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich .

§ 185. W Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich postuluje się do objęcia formami ochrony przyrody następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:

Nazwa obiektu/ postulowana forma ochrony	Położenie	Główny przedmiot ochrony
<b>I ZESPOŁY PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWE</b>		
1 „Wylot parowu Kalonka”	Kalonka	Dolny „ujściowy” odcinek Parowu Kalonka, w okolicach Dąbrówki, cenny obiekt geomorfologiczny.
2 „Kulminacja wzniesień Łódzkich”	Kopanka	Wzgórze 284 w Dąbrowie oraz fragment najwyższej kulminacji Wzniesień Łódzkich, stanowiący najwyższy w regionie Łódzkim węzeł hydrologiczny.
3 „Stawy w dolinie Borchówki”	Borchówka	Otoczony lasem kompleks stawów w dolinie górnej Borchówki, ostoja faunistyczna, malowniczy krajobraz z wartościową architekturą i pomnikowymi drzewami.
4 „Skoszewy Stare dolina Moszczenicy”	Stare Skoszewy	Fragment doliny Moszczenicy z kompleksem stawów hodowlanych, grodzisko wczesnosłowiańskie – najcenniejszy zabytek archeologiczny na terenie Parku.
5 „Byszewy”	Byszewy	Park i dwór w Byszewach z otaczającym kompleksem wilgotnych i bagiennych lasów olszowych, łąk i ziołowisk w przyródłowej strefie rzeki Moszczenicy.
6 „Źródła Moszczenicy”	Byszewy	Łąki i ziołowiska w przyródłowej strefie rzeki Moszczenicy oraz kompleks stawów hodowlanych.
<b>II UŻYTKI EKOLOGICZNE</b>		
1 Łęgi w dolinie Borchówki	Boginia	Środkowy odcinek doliny Borchówki, o cechach naturalnych wilgotnych łąk ze stanowiskiem olszowym na terenie lasów państwowych.
2 Dolina źródłana w Skoszewach Nowych	Nowe Skoszewy	Dolina źródłowego odcinka dopływu Moszczenicy, najwydajniejsze źródło na terenie Parku, cenna flora hydrofilna.
3 „Staw w Moskwie”	Moskwa	Śródpolny staw z towarzyszącym drzewostanem olchowym – pierwotne źródło Mroźcy.
<b>III STANOWISKA DOKUMENTACYJNE</b>		
1 „Pagórek Janów”	Byszewy	Wzgórze w okolicach Janowa 256m. n.p.m., stożkkształtna forma geomorfologiczna, dokumentująca przeszłość geologiczną regionu.
2 „Żwirownia Moskwa”	Moskwa	Nie eksploatowane wyrobisko – cenne odsłonięcie geologiczne o znaczących walorach naukowych i krajobrazowych.
3 „Byszewski Jar”	Byszewy	Głęboki jar z kompleksem wilgotnych i bagiennych lasów olszowych.

§ 186. Obszar Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźcy” obejmujący w całości obszar Lasu Wiączyńskiego oraz otwarte i zabudowane tereny sołectwa Wiączyń Dolny, Na terenie obszaru Chronionego Krajobrazu zabrania się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych, lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych;
- 3) wylewania gnojownicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 4) lokalizacji ośrodków chowu, hodowli – posługujących się metodą bez ściółkową;
- 5) organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych;
- 6) umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi;
- 7) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 8) umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj;
- 9) wypalania roślinności i pozostałości roślinnych, wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby;
- 10) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, poza miejscami do tego wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 11) zanieczyszczenia wód, gleb oraz powietrza, ponad wielkości określone na podstawie odrębnych przepisów;
- 12) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

§ 187. Pomniki Przyrody, są to pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej lub ich skupiska, którym przypisuje się szczególną wartość. W gminie prawną ochroną objęte są:

L.p.	Przedmiot ochrony	Obwód w cm	Lokalizacja
1	Dąb szypułkowy	545	Park podworski w Byszewach
2	Dąb szypułkowy	340	Park podworski w Byszewach
3	Buk pospolity	270	Park podworski w Byszewach
4	Dąb szypułkowy	250	Park podworski w Byszewach
5	Wiąz szypułkowy	290	Lipiny nr 56
6	Lipa drobnolistna	310	Natolin nr 22
7	Lipa drobnolistna	330	Podwiączyń nr 49
8	Lipa drobnolistna	305	Podwiączyń nr 57
9	Lipa drobnolistna	495	Wiączyń Dolny obok leśniczówki
10	Lipa drobnolistna	460	Wiączyń Dolny obok leśniczówki
11	Grab zwyczajny	225	Wiączyń Dolny obok leśniczówki
12	Lipa drobnolistna	340	Wiączyń Dolny obok leśniczówki
13	Dąb szypułkowy	330	Wiączyń Dolny obok leśniczówki
14	Jawor	255	Wiączyń Dolny na wysokości ul. Malowniczej
15	Lipa drobnolistna	375	Wiączyń Dolny na wysokości ul. Malowniczej
16	Wiąz pospolity	425	Wiączyń Dolny na wysokości ul. Malowniczej
17	Buk pospolity	350	Lipiny nr 52

Podstawa prawna:

Poz. 1 - 4: Zarządzenie nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10.01.1990 roku (Dz. U. WŁ. nr 3, poz. 24 z 1990r.)

Poz. 5: Zarządzenie nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16.12.1991 roku (Dz. U. WŁ. nr 11, poz. 235 z 1991r.)

Poz. 6 - 17: Zarządzenie nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12.11.1993 roku (Dz. U. WŁ. nr 12, poz. 117 z 1993r.)

§ 188. Postuluje się do objęcia prawną ochroną w formie pomników przyrody ożywionej następujące obiekty:

L.p.	Przedmiot ochrony	Obwód w cm	Lokalizacja
1	Jawor	225	Borchówka
2	Dąb szypułkowy	377	Borchówka
3	Dąb szypułkowy	378	Borchówka
4	Lipa drobnolistna	305	Grupa lip drobnolistnych przed kościołem w Starych Skoszewach
5	Jawor	254	Park podworski w Byszewach
6	Grab zwyczajny	263	Park podworski w Byszewach
7	Trzmielina brodawkowata	100	W zaroślach śródpolnych w Byszewach
8	Modrzew europejski	220	Park podworski w Byszewach
9	Szakłak pospolity	76	W zaroślach śródpolnych w Byszewach
10	Lipa drobnolistna	287	Park podworski w Byszewach
11	Lipa drobnolistna	280	Skoszewy Nowe
12	Lipa drobnolistna	463	Laski k/Moskwy
13	Lipa drobnolistna	370	Dąbrówka 9
14	Lipa drobnolistna	290	Dąbrówka 6
15	Sosna pospolita	200	Dąbrówka
16	Lipa drobnolistna	280	Kalonka 5
17	Lipa drobnolistna	250	Kalonka 5
18	Czeremcha zwyczajna	100	Byszewy
19	Jesion wyniosły	250	Byszewy
20	Lipa drobnolistna	270	Rosyjka
21	Klon pospolity	240	Rosyjka

Do chwili podjęcia decyzji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, wymienione drzewa traktuje się jako potencjalny element środowiska przyrodniczego przewidywany do objęcia szczególnymi formami ochrony.

§ 189. Projektowany Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy Doliny Rzeki Miazgi obejmujący część sołectwa Wiączyń Dolny oznaczony na rysunku planu - obszar ten został wyznaczony ze względu na duże walory ekologiczne, atrakcyjne zbiorowiska roślinności oraz miejsca lęgowe ptaków.

Do chwili podjęcia decyzji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody wymieniony obszar traktuje się jako potencjalny element środowiska przyrodniczego przewidywany do objęcia szczególnymi formami ochrony.

§ 190. Projektowany Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy „Teodorów” oznaczony na rysunku planu, obejmujący południowo – wschodnią część sołectwa Moskwa - obszar ten został wyznaczony ze względu na duże walory ekologiczne, atrakcyjne zbiorowiska roślinności oraz miejsca lęgowe ptaków.

Do chwili podjęcia decyzji zgodnie z ustawą o ochronie przyrody wymieniony obszar traktuje się jako potencjalny element środowiska przyrodniczego przewidywany do objęcia szczególnymi formami ochrony.

§ 191. W stosunku do Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego oraz pomników przyrody zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 5) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
- 7) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;
- 8) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

- 9) lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 10) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

**§ 192.** 1. Szczególnej ochronie podlegają wody podziemne z uwagi na położenie obszaru gminy na terenie głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP Nr 402 Stryków, 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, 404 Koluszki – Tomaszów.

Obowiązuje:

- 1) Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenie wodno – prawne;
  - 2) gromadzenie odpadów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych;
  - 3) rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej;
  - 4) dopuszcza się stosowanie przydomowych atestowanych ekologicznych oczyszczalni ścieków;
  - 5) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywóz zorganizowany do oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania systemu kanalizacji;
  - 6) zakaz lokalizowania odpadów szczególnie uciążliwych dla środowiska, jak np. przeróbki odpadów elektrowni na paliwa stałe, magazynów substancji niebezpiecznych, składowisk odpadów przemysłowych.
2. Szczególnej ochronie podlegają wody podziemne w udokumentowanych zasobach wód podziemnych tzw „pasma wschodnie”, wraz z ujęciami wody oraz otworami różnego rodzaju (otwory studzienne, piezometryczne, badawcze) występujących w trzech rejonach:

Rejon nr 1 – Byszewy – Skoszewy – poziom jury górnej,

Rejon nr 2 – Wiączyń – Bedoń – poziom jury górnej,

Rejon nr 3 – Kolonia Gałkówek – poziom jury środkowej i dolnej,

Zasoby tych wód oraz ujęcia wody, otwory studzienne, piezometryczne i badawcze posiadają zatwierdzoną dokumentację geologiczną i ustaloną kategorię „C” zasobów wód podziemnych przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Na terenie obszarów zasobów eksploatacyjnych w kat. „C” pokazanych na rysunku planu obowiązuje:

- 1) Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenie wodno – prawne;
- 2) gromadzenie odpadów wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych;
- 3) rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej;
- 4) dopuszcza się stosowanie przydomowych atestowanych ekologicznych oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania systemu kanalizacji,
- 5) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywóz zorganizowany do oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania systemu kanalizacji;
- 6) zakaz lokalizowania odpadów szczególnie uciążliwych dla środowiska, jak np. przeróbki odpadów elektrowni na paliwa stałe, magazynów substancji niebezpiecznych, składowisk odpadów przemysłowych.
- 7) zakaz niszczenia otworów studziennych, piezometrycznych i badawczych,

**§ 193.** W celu ochrony wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, ustala się:

- 1) rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności w zakresie gospodarki wodno – ściekowej;
- 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych bezpośrednio przy rzekach, poza przypadkami uzgodnionymi z zarządcą rzeki, oraz w odległości mniejszej niż 15m od górnych krawędzi skarp, rzek;
- 3) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza;
- 4) zakaz wpuszczania do rzek i urządzeń melioracyjnych nie oczyszczonych ścieków;
- 5) zachowanie w dolinach rzek naturalnych formacji roślinnych;
- 6) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzekach, oraz z wykorzystaniem wód rzek dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

**§ 194.** Dla terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL i ZN, z uwzględnieniem przepisów szczególnych ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach ekologicznych;
- 2) zakaz zmiany stosunków wodnych – melioracji;
- 3) zakaz trwałego odwadniania bagien i oczek śródleśnych;
- 4) ochronę zasobów glebowych.



**§ 195.** Dla terenów produkcji rolnej i łąk, oznaczonych na rysunku planu symbolami R i RŁ, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, ustala się zakaz:

- 1) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 2) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 3) dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
- 4) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych;
- 5) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 6) niszczenia pojedynczych drzew i krzewów oraz zadrzewień śródpolnych;
- 7) wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu;
- 8) lokalizowania obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, mogących mieć negatywny wpływ na krajobraz;
- 9) dowolnego ustawiania tablic i napisów.

**§ 196.** 1. Na terenach den dolin rzecznych znajdujących się w strefie zagrożonej zalaniem i podtopieniem oraz w strefach bezpośrednio narażonych na erozyjne oddziaływanie wód płynących ustala się zakaz zabudowy i realizacji nowych inwestycji.

**§ 197.** Na terenie gminy utrzymuje się przebieg oraz lokalizację istniejących szlaków turystycznych:

- 1) obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do wytyczonych szlaków turystycznych,
- 2) obowiązuje zakaz przegradzania szlaków turystycznych przechodzących przez grunty prywatne.

**§ 198.** 1. Na terenie objętym planem przewiduje się realizację trzech zbiorników retencyjnych ujętych w „Programie Małej Retencji Wodnej Województwa Łódzkiego”, są to:

- 1) zbiornik nr 57 „Laski” zasilany z rowu melioracyjnego o powierzchni 1,5 ha i pojemności 18000 m<sup>3</sup>;
- 2) zbiornik nr 58 „Skoszewy” zasilany z rowu melioracyjnego, o powierzchni 1,7 ha i pojemności 27000 m<sup>3</sup>;
- 3) zbiornik nr 59 „Głąbie” zasilany z rzeki Moszczenicy o powierzchni 1,7 ha i pojemności 27000 m<sup>3</sup>;

2. Na terenach przeznaczonych pod realizację zbiorników retencyjnych obowiązuje zakaz zabudowy.

**§ 199.** Na terenie gminy znajdują się trzy udokumentowane i zarejestrowane złoża kopalin, są to:

- 1) złożo Byszewy – nie eksploatowane (piasek);
- 2) złożo Byszewy – Boginia – nie było eksploatowane (piasek ze żwirem);
- 3) złożo Moskwa – nie eksploatowane (piasek ze żwirem).

## **Rozdział 18**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI PLAN USTALA DLA POSZCZEGÓLNYCH DRÓG, OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU W SKALI 1:2000 NASTĘPUJĄCE WARUNKI FUNKCJONALNO – TECHNICZNE**

**§ 200.** 1. Utrzymuje się rezerwę terenu pod autostradę A1 oznaczoną na rysunku planu symbolem KDA.

2. Założona strefa ponadnormatywnego oddziaływania od autostrady wynosi 150 m

- 1) obszar oddziaływań ekstremalnych wynosi 20 m, w obszarze tym mogą się znaleźć wyłącznie pasy zieleni izolacyjnej, dobrane specjalnie z gatunków najlepiej wytrzymujących presję zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz infrastruktura techniczna związana z autostradą, techniczne urządzenia ochrony środowiska (ekrany, urządzenia odprowadzające ścieki i podczyszczające je);
- 2) strefa zagrożeń w pasie 50 m, strefa ta nie powinna być wykorzystywana do celów mieszkaniowych, strefa ta może być z ograniczeniami wykorzystywana do celów produkcji rolnej, w strefie tej mogą być lokalizowane różnego rodzaju usługi o charakterze produkcyjnym;
- 3) strefa uciążliwości w pasie 150 m, strefa ta odnosi się przede wszystkim do klimatu akustycznego, w strefie tej budynki mieszkalne powinny być chronione przed hałasem za pomocą rozwiązań technicznych, nie zaleca się też stosowania w tej strefie plantacji warzywnych i ogródków działkowych;
- 4) obiekty budowlane na terenie zabudowanym gminy winny być lokalizowane w odległości minimum 30 m, poza terenem zabudowy 50 m, od granicy pasa autostrady.

Wyżej wymieniona charakterystyka posiada charakter informacyjny i nie stanowi ustaleń planu.

3. Utrzymuje się przebieg drogi krajowej od węzła autostradowego po przez obręb Natolin i Lipiny, do czasu wybudowania południowego obejścia wsi Lipiny, co jest warunkiem obniżenia klasy drogi do parametrów drogi zbiorczej na odcinku wsi Lipiny oznaczonej symbolem 01KDG/09KDZ.

**§ 201.** Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami §197;
- 2) na terenie zabudowanym obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych jeśli jest to możliwe po obu stronach jezdni;
- 3) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne;
- 4) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu;
- 5) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczegółowych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
- 6) nowe tereny budowlane przyległe do drogi krajowej powinny być obsługiwane za pośrednictwem układu wewnętrznej komunikacji, z wyłączeniem bezpośrednich, nowych zjazdów na tę drogę.

**§ 202.** Wyznacza się ścieżki rowerowe (szlaki rowerowe) oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których ustala się:

- 1) szerokość ścieżki rowerowej 1,5m dla ścieżki jednokierunkowej, 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej;
- 2) lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi. Oznaczenia na rysunku planu pokazują symbolicznie jej przebieg;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu tras ścieżek rowerowych przy zachowaniu w/w parametrów, zmiana przebiegu ścieżki rowerowej nie powoduje zmiany ustaleń planu.

**§ 203.** Minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg poszczególnych kategorii wynoszą:

- 1) dla dróg oznaczonych symbolem KDG:
  - a) w terenach zabudowanych 10 m,
  - b) w terenach otwartych 20 m;
- 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDZ:
  - a) w terenach zabudowanych 8 m,
  - b) w terenach otwartych 15 m;
- 3) dla dróg oznaczonych symbolem KDL:
  - a) w terenach zabudowanych 7 m,
  - b) w terenach otwartych 12 m;
- 4) dla dróg oznaczonych symbolem KDD:
  - a) w terenach zabudowanych 5 m,
  - b) w terenach otwartych 10 m.

**§ 204.** Na terenach przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDP, za zgodne z planem uznaje się lokalizację parkingów, miejsc postojowych, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, dla których ustala się:

- 1) stosowanie nawierzchni umożliwiającej infiltrację wód powierzchniowych;
- 2) obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) obowiązek urządzenia części terenu zielenią z uwzględnieniem zadrzewienia granic tych terenów;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż -15 % powierzchni terenu.

**§ 205.** 1. Plan ustala dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 następujące warunki funkcjonalno-techniczne, a zawężenie szerokości normatywnych wynika ze stanu istniejącego i braku możliwości przebudowy:

Symbol odcinka drogi, oznaczony na rysunku planu	Kategoria drogi (zarządca drogi)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Ustalenia dodatkowe
01KDG	główna (krajowa)	25,0	
02KDG	obwodnica Lipin	35,0	Rezerwa terenu pod budowę obwodnicy na drodze krajowej nr 72 we wsi Lipiny wraz z drogą wewnętrzną
03KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	

04KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
05KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
06KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
07KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
08KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
01KDG/09KDZ	główna (krajowa)	25,0	Obecnie droga krajowa. Po wybudowaniu obwodnicy na drodze krajowej nr 72 we wsi Lipiny droga będzie pełnić funkcję drogi zbiorczej
<b>JEDNOSTKA NR 1 – KOPANKA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	10,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	Dopuszcza się miejscowe zwężenie do 8,0 m na odcinku ulicy Żytnej
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	9,0	Dopuszcza się miejscowe zwężenie do 7,0m przy połączeniu z drogą oznaczoną symbole 05KDZ
17KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
18KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
19KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
20KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
21KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
22KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
23KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
24KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
25KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
26KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
27KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
28KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
29KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 2 – KALONKA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	15,0	
11KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
12KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
13KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
17KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
18KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
19KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
20KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
21KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
22KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
23KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
24KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
25KDD	dojazdowa (gminna)	6,0	
26KDD	dojazdowa (gminna)	9,0	Dopuszcza się miejscowe zwężenie do 7,0m przy połączeniu z drogą oznaczoną symbole 05KDZ
27KDD	dojazdowa (gminna)	6,0	
28KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 3 – GRABINA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	15,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	Dopuszcza się zwężenie do 7,0m
<b>JEDNOSTKA NR 4 – BORCHÓWKA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	15,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	

12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDD	lokalna (gminna)	10,0	
14KDL	dojazdowa (gminna)	15,0	
15KDL	dojazdowa (gminna)	12,0	
16KDL	lokalna (gminna)	12,0	
17KDL	dojazdowa (gminna)	10,0	
18KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
19KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
<b>JEDNOSTKA NR 5 – BOGINIA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	15,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
13KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	6,0	
<b>JEDNOSTKA NR 6 – STARE SKOSZEWY</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	15,0 – 12,0	Droga o szerokości 15,0 m od drogi powiatowej na odcinku 200 m, pozostała część drogi o szerokości 12,0 m
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	12,0	
14KDL	lokalna (gminna)	15,0	
15KDL	lokalna (gminna)	12,0	
16KDL	lokalna (gminna)	12,0	
17KDL	lokalna (gminna)	12,0	
18KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
19KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
20KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
21KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
22KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
23KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
24KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
25KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
26KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
27KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
28KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
29KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
30KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
31KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
32KDD	dojazdowa (gminna)	12,0	
<b>JEDNOSTKA NR 7 – NOWE SKOSZEWY</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	15,0	
12KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
13KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 8 – GŁOGOWIEC</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
12KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 9 – BYSZEWY</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	12,0	
14KDL	lokalna (gminna)	12,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
17KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
18KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
19KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
20KDD	dojazdowa (gminna)	8,0	
21KDD	dojazdowa (gminna)	9,0	

<b>JEDNOSTKA NR 10 – MOSKWA</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	12,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 11 – NATOLIN</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	12,0	
14KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 12 – LIPINY</b>			
10KDL	lokalna (gminna)	12,0	Dopuszcza się zwężenie do 8,0m na odcinku przebiegu przez wieś Teolin
11KDL	lokalna (gminna)	12,0	
12KDL	lokalna (gminna)	12,0	
13KDL	lokalna (gminna)	12,0	
14KDL	lokalna (gminna)	12,0	
15KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
16KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
<b>JEDNOSTKA NR 13 – WIĄCZYŃ DOLNY</b>			
10KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
11KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	
12KDD	dojazdowa (gminna)	10,0	

2. Drogi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW ustala się jako drogi wewnętrzne:
  - 1) utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych i ich szerokości, pod warunkiem, że droga ma minimum – 5,0m;
  - 2) minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych 8,0 m,
  - 3) ustala się przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie dojazdu do pól uprawnych o szerokości minimum 6,0 m.
3. Drogi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX ustala się jako przejścia pieszo – jezdne:
  - 1) utrzymanie istniejących przejść pieszo – jezdnych (minimalna szerokość 5,0m);
4. Dla terenów budownictwa mieszkaniowego rozproszonego oznaczonego symbolem RM i MN zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną.

§ 206. W zakresie wyznaczania miejsc parkingowych lub postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa – 2 stanowiska, wliczając w to garaż;
- 2) pensjonaty – 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe;
- 3) obiekty sportowe – 10 -20 stanowisk na 100 użytkowników;
- 4) restauracje i kawiarnie – 10 -25 stanowisk na 100 miejsc;
- 5) biura, urzędy – 3 -10 stanowisk na 100m<sup>2</sup> pow.;
- 6) obiekty handlowe – 3 -15 stanowisk na 100m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- 7) inne obiekty usługowe – minimum 8 stanowisk na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 8) obiekty przemysłowe – minimum 4 stanowiska na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej w tym stanowiska dla samochodów ciężarowych.

## **Rozdział 19**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 207. W celu ochrony wód rzek Moszczenicy i Miazgi przyjęto:

1. Ustala się, że rzeka Moszczenica (główny ciek gminy) i ciek do niej wpływające będą chronione przed skażeniem ściekami sanitarnymi i deszczowymi. co oznacza, że wszystkie wyloty ścieków sanitarnych i deszczowych przed zrzutem do odbiornika winny być oczyszczone za pomocą mechaniczno - biologicznych

oczyszczalni ścieków i innych urządzeń redukujących stopień zanieczyszczenia ścieków sanitarnych i deszczowych.

2. Dla rejonów przyległych do rzeki Moszczenicy, Miazgi oraz ich naturalnych dopływów nie objętych żadnym z trzech projektowanych bądź istniejących systemów kanalizacyjnych, należy przewidzieć możliwość budowy przyzagrodowych oczyszczalni ścieków gromadzących ścieki w miarę możliwości z kilku gospodarstw a tylko w uzasadnionych przypadkach zastosowanie bezodpływowych szamb dla pojedynczych odbiorców.

**§ 208.** 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się, że odprowadzenie wód opadowych z obszaru gminy będzie powierzchniowe do istniejących cieków naturalnych, rowów melioracyjnych, odwadniających i do gruntu. Głównym odbiornikiem wód opadowych wszystkich obszarów gminy są rzeki: Moszczenica wraz z dopływami oraz na południowym wschodzie gminy rzeka Miazga.

2. Dla cieków i kanałów naturalnych należy wyznaczyć strefę ochronną szerokości 10[m] (po 5[m] od lewego i prawego brzegu cieku lub kanału), w której obowiązywać winien zakaz zabudowy i zmian ukształtowania terenu, aby zachować naturalny kształt doliny i umożliwić swobodny spływ wód opadowych.
3. Na wszystkich wylotach odwodnień do rzeki Moszczenicy i Miazgi oraz ich naturalnych dopływów należy zastosować separatory lub inne urządzenia redukujące stopień zanieczyszczenia ścieków deszczowych celem zabezpieczenia wód odbiornika przed skażeniem substancjami ropopochodnymi z odwodnień dróg i ulic.
4. Odprowadzanie wód opadowych z terenów przemysłowych wymaga ich oczyszczania w ramach każdego terenu lub grupy terenów przed ich wprowadzeniem do rzek lub rowów.
5. W celu usprawnienia odwodnienia ustala się, że istniejące rowy melioracyjne i odwadniające, należy poddać gruntownej modernizacji i konserwacji a przepusty udroźnić. Zakaz przebudowy rowów polegający na jego przykryciu (przebudowa na kanał kryty).
6. Zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych.

**§ 209.** 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie oparte na realizacji trzech projektowanych systemów: „Łódzki”, „Byszewski” oraz „Skoszewy”. Alternatywnym rozwiązaniem układu kanalizacji sanitarnej jest budowa systemów układów tłoczonych w celu odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji Łodzi.

2. Do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej jak i docelowo dla terenów i obiektów odległych od tej sieci dopuszcza się:
  - 1) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do punktu zlewnego w Brzezinach lub Łodzi;
  - 2) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.
3. Zakaz wprowadzenia ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.
4. W przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika.
5. Lokalizacja nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej na obrzeżach linii rozgraniczających dróg poza pasami drogowymi z uwzględnieniem przepisów szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

**§ 210.** 1. W zakresie zaopatrzenia gminy w wodę ustala się, utrzymanie - istniejącego systemu zapotrzebowania w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody zlokalizowane w Byszewach, Dąbrowie, Natolinie, Teolinie, Dobieszkowie, Wiączyniu Dolnym oraz Lipinach.

2. Dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Lokalizacja nowych odcinków sieci wodociągowych na obrzeżach linii rozgraniczających dróg poza pasami drogowymi z uwzględnieniem przepisów szczególnych, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
4. Objęcie działaniami ochronnymi terenów źródłowych ujęć wody. Dla istniejących ujęć należy opracować dokumentację hydrogeologiczną, wykazującą ewentualną potrzebę wyznaczenia stref ochrony pośredniej, zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie zasad wyznaczenia stref ochronnych źródeł ujęć wody.
5. Zakaz wykorzystania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.
6. Obowiązek zapewnienia na terenach poszczególnych sołectw przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, obejmującego sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wodne, na podstawie przepisów szczegółowych.

**§ 211.** 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że źródłem zasilenia istniejącej sieci gazowej jest stacja redukcyjno - pomiarowa pierwszego stopnia zlokalizowana przy ulicy Beskidzkiej w Łodzi.

2. Koncentracja sieci gazowej na terenie gminy winna iść w parze z intensyfikacją działań inwestycyjnych związanych z budową indywidualnych przyłączy do celów grzewczych.
3. Użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczegółowych.
4. Lokalizacja nowoprojektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym i zarządcą dróg.

**§ 212.** W zakresie ogrzewania ustala się, że w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła należy stosować paliwa ekologiczne, takie jak olej opałowy nisko siarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystując odnawialne źródła energii oraz inne nośniki spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

**§ 213.** 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem ich segregacji.

2. Wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze na wysypisko odpadów.
3. Likwidacja nielegalnych składowisk odpadów na terenie gminy.

**§ 214.** 1. W zakresie telekomunikacji ustala się, że poziom podstawowych usług telekomunikacyjnych rozwinięty jest w stopniu nie ograniczającym rozwój społeczno – gospodarczy gminy.

2. Lokalizacja urządzeń jako centrale, szafy dostępowe, po uzasadnieniu techniczno– ekonomicznym.
3. Obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.
4. Zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz w uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci;
5. Modernizacje i remonty istniejącej sieci rozdzielczej z nową lokalizacją w liniach rozgraniczających dróg. Obowiązuje projektowanie nowej sieci telekomunikacyjnej jako doziemnej;

**§ 215.** 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj.:

- 1) sieci średniego napięcia 15 [KV];
- 2) stacje transformatorowe 15/0,4 [KV];
- 3) sieci niskiego napięcia.
2. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych 15/0,4 [KV], których realizacja może nastąpić w miarę narastającego zapotrzebowania mocy, na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Dla lokalizacji tych stacji wymagany jest teren o wymiarach, co najmniej 5x5[m], z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do dróg. Inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych niż pokazanych na rysunku planu, wynikające z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmiany niniejszej uchwały.
3. Dla terenów zwartej zabudowy budowę nowych i modernizowanych sieci elektroenergetycznych jako kablowe, a stacje transformatorowe jako wewnętrzne.
4. W celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, wyznacza się strefę ochronną wolną od zabudowy:
  - 1) dla istniejącej linii 220[KV]- 60[m] (po 30[m] w każdą stronę od osi linii);
  - 2) dla istniejącej linii 110[KV]- 30[m] (po 15[m] w każdą stronę od osi linii);
  - 3) dla istniejących i projektowanych linii 15 [KV] – 16[m] ( po 8[m] w każdą stronę od osi linii).
5. Należy zarezerwować miejsce w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablowo – napowietrznej.
6. Możliwość zmiany lokalizacji przebiegu linii energetycznej (obowiązują strefy ochronne zgodnie z nowym przebiegiem), zmiana przebiegu linii nie będzie wymagała zmiany niniejszej uchwały.

## **Rozdział 20**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 216.** W zakresie ochrony cywilnej wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, jako wolne od zabudowy na ewakuację mieszkańców w wypadku zagrożeń szczególnych.

**§ 217.** 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalania planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 15 %, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ML, MNZ, MNU, U, US, UT, USZ, UTZ, UTZ/R, US/MNZ, P, a dla realizacji inwestycji celu publicznego stawkę 0 %.

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