

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Szczerców
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru Gminy Szczerców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. - Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, zmienionej uchwałą Nr XII/107/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 29 października 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców oraz uchwałą Nr XXI/222/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców zmienionej uchwałą Nr XII/107/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców przyjętego uchwałą Nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 4 listopada 2014 roku, Rada Gminy Szczerców uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, składający się z szesnastu arkuszy:

- a) arkusza 1 - stanowiącego załącznik nr 1.1,
- b) arkusza 2 - stanowiącego załącznik nr 1.2,
- c) arkusza 3 - stanowiącego załącznik nr 1.3,
- d) arkusza 4 - stanowiącego załącznik nr 1.4,
- e) arkusza 5 - stanowiącego załącznik nr 1.5,
- f) arkusza 6 - stanowiącego załącznik nr 1.6,
- g) arkusza 7 - stanowiącego załącznik nr 1.7,
- h) arkusza 8 - stanowiącego załącznik nr 1.8,
- i) arkusza 9 - stanowiącego załącznik nr 1.9,
- j) arkusza 10 - stanowiącego załącznik nr 1.10,
- k) arkusza 11 - stanowiącego załącznik nr 1.11,
- l) arkusza 12 - stanowiącego załącznik nr 1.12,
- m) arkusza 13 - stanowiącego załącznik nr 1.13,
- n) arkusza 14 - stanowiącego załącznik nr 1.14,
- o) arkusza 15 - stanowiącego załącznik nr 1.15,
- p) arkusza 16 - stanowiącego załącznik nr 1.16;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje następujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ściśle określone linie zabudowy;
- 5) numery porządkowe oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”;
- 8) stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.

2. Zawarte w załączniku nr 1 do uchwały elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, dotyczą:

- 1) przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 2) lokalizacji istniejących stacji trafo;
- 3) granicy strefy ochronnej 150 m od cmentarza położonego poza obszarem objętym planem;
- 4) granicy strefy ochronnej 50 m od cmentarza położonego poza obszarem objętym planem;
- 5) zasięgu terenu górniczego I Kategorii „Pole Szczerców”;
- 6) zasięgu terenu górniczego I Kategorii „Pole Bełchatów”;
- 7) obszarów narażonych na osiadanie i odkształcanie powierzchni terenu;
- 8) obszaru narażonego na występowanie wstrząsów sejsmicznych;
- 9) obszaru położonego w prognozowanym maksymalnym zasięgu leja depresyjnego Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów”.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) obiektów zaliczanych do dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 2) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć łącznie 21 terenów, których granice określono w załącznikach do uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców - oznaczonych numerami od 1 do 16; w załączniku do uchwały Nr XII/107/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców; oraz w załączniku do uchwały Nr XXI/222/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców zmienionej uchwałą Nr XII/107/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/76/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 6) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15m - po 7,5m na stronę od osi linii 15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu.
- 8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności i drobne rzemiosło oraz inne, których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się podział na wyodrębnione w załączniku nr 1 do uchwały liniami rozgraniczającymi - i ponumerowane - tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** i numerami od **1** do **6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** i numerami od **1** do **18** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** i numerem **1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i numerami od **1** do **2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** i numerem **1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej związanej z oświatą i wychowaniem;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** i numerem **1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** numerem **1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej, lokalnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** i numerami od **1** do **2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych, dojazdowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** i numerem **1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi wewnętrznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** i numerami od **1** do **2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych - znacząco oddziaływać na środowisko; z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności z zakresu łączności publicznej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
 - a) podstawowe źródło zaopatrywania w wodę stanowi gminny system wodociągowy; z dopuszczeniem innych form zaopatrzenia w wodę, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków stanowi gminny system kanalizacji; z dopuszczeniem innych form odprowadzania ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - c) podstawowy odbiornik wód opadowych stanowi gminny system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych form odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania określone przez przepisy odrębne;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU**, **MNU**, **MW**, **UO** zaliczają się do terenów chronionych akustycznie - dla których obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – określonych, w rozumieniu przepisów odrębnych, jako:
 - a) **MU** - „tereny mieszkaniowo - usługowe”,
 - b) **MNU** – „tereny mieszkaniowo - usługowe”,
 - c) **MW** – „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
 - d) **UO** – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 9. 1. W zakresie dotyczącym zasad i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” - historycznego układu przestrzennego Szczercowa, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków - położonego w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MU**, **3.MU**, **4.MU**, **5.MU**, **6.MU**. W granicach strefy obowiązują:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i linii zabudowy;
- 2) zachowanie nowej zabudowy z zachowaną zabudową tradycyjną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, kształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru oraz formy architektonicznej;
- 3) wymóg zachowania bryły budynku frontowego jako dominującego w zabudowie działki, z możliwością tradycyjnego lokalizowania zabudowy oficynowej w granicach działek budowlanych;

- 4) wymóg zachowania istniejących, historycznych podziałów własnościowych;
 - 5) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do formy, podziałów okiennych i drzwiowych, detalu, kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych stosowanych w występujących w centrum miejscowości budynkach tradycyjnych o zachowanych walorach architektonicznych;
 - 6) formy dachów symetrycznych, o równym kącie nachylenia połaci w przedziale: od 35 do 40 stopni – dla budynków jednokondygnacyjnych oraz od 25 do 30 stopni – dla budynków dwukondygnacyjnych; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn;
 - 7) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych pastelowych kolorach na ściany budynku, naturalne kolory materiałów ceramicznych na cokoły budynków;
 - 8) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding lub innych imitujących materiały naturalne;
 - 9) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych - odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub kolor grafitu;
 - 10) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych jako elementów małej architektury i ogrodzeń;
 - 11) wymóg realizacji ogrodzeń jako murowanych lub wykonanych z pionowych - drewnianych bądź metalowych – elementów;
 - 12) zakaz lokalizowania jakichkolwiek tablic i urządzeń reklamowych, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
 - 13) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych, w tym masztów przekaźnikowych - telekomunikacyjnych - o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - 14) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami prowadzonymi pod powierzchnią terenu.
2. Ustala się konserwatorską strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”, obejmującą obszar wskazany na rysunku planu – położony w granicach terenów oznaczonych symbolami: **2.MNU**, **18.MNU**. W granicach strefy obowiązuje:
- 1) wymóg utrzymania istniejącej zieleni komponowanej, stanowiącej obudowę dróg i cieków wodnych;
 - 2) wymóg uzupełniania istniejących wzdłuż dróg szpalerów drzew i krzewów liściastych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności terenów górniczych, ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **17.MNU**, położnych w granicach terenów górniczych „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”:
 - a) obowiązek spełnienia - w szczególności przy realizacji jakichkolwiek zamierzeń budowlanych - wymagań określonych przez przepisy odrębne,
 - b) nakaz stosowania – w realizowanych obiektach budowlanych - rozwiązań konstrukcyjnych dostosowanych do istniejących bądź spodziewanych wpływów ruchu zakładu górniczego;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MU**, **2.MU**, **3.MU**, **5.MU**, **6.MU** oraz dla fragmentów terenów: **4.MU** i **12.MNU**, narażonych na zjawiska związane z działalnością kopalni, obowiązuje przeprowadzenie – przed realizacją jakichkolwiek prac inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi - badań geotechnicznych lub geologiczno – inżynierskich, stwierdzających przydatność gruntu pod zabudowę i określających warunki posadowienia budynków i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizowania budynków i budowli zawierających strefy zagrożone wybuchem, w których przechowywane są materiały niebezpieczne pożarowo,
 - c) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
 - d) zakaz nasadzeń pod liniami oraz w strefach bezpieczeństwa drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
 - 2) dopuszcza się możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **18.MNU** należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cementarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia pasa drogowego o szerokości - w liniach rozgraniczających – wynoszącej:
 - a) 12m dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL**,
 - b) 12m dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDD** i **2.KDD**,
 - c) 15m dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW**;
- 2) wymóg zapewnienia chodnika – dla każdej realizowanej drogi - przynajmniej po jednej stronie jezdni;
- 3) w zakresie dotyczącym realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązek spełnienia wymagań zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 4) wymóg zapewnienia pozostałych parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) możliwość realizacji w pasie drogowym: ścieżek rowerowych oraz miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w skład istniejących systemów infrastruktury technicznej - zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie - wchodzi następujące elementy infrastruktury, położone w granicach obszaru objętego planem:

- a) sieć wodociągowa przebiegająca w rejonie ulicy Łaskiej,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej przebiegająca w rejonie ulic Kilińskiego i Łaskiej,
- c) sieć kanalizacji deszczowej przebiegająca w rejonie ulic Klonowej i Łaskiej,
- d) systemy występujących wzdłuż dróg – rowów, odprowadzających wody deszczowe,
- e) systemy melioracji,
- f) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV,
- g) sieci telekomunikacyjne, przebiegające w rejonie ulicy Łaskiej;

2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej zapewnią:

- a) w zakresie sieci wodociągowej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację wodociągu w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
- b) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej: sukcesywna rozbudowa sieci gminnej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami - w celu pokrycia obecnych i perspektywicznych potrzeb, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
- c) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
 - rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych w obszarze objętym planem oraz z nim sąsiadujących,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- e) w zakresie melioracji:
 - utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, realizowana z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem i z terenów sąsiednich,
 - budowa – w zależności od potrzeb - nowych urządzeń melioracyjnych,
- f) w zakresie telekomunikacji:
 - budowa nowych odcinków sieci telekomunikacyjnych,
 - przebudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2. Dopuszcza się realizację - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

§ 14. Ustala się stawkę procentową - stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:

- a) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem: **U**
- b) 1 % dla terenów oznaczonych symbolami: **MU, MNU i MW**,
- c) 0,1 % dla terenów oznaczonych symbolami: **UO, ZP, KDL, KDD, KDW i E**.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów dróg publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL**, **1.KDD**, **2.KDD**, oraz dla terenów dróg wewnętrznych – oznaczonych symbolem **1.KDW** ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

§ 16. Dla terenów zieleni urządzonej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** i numerem **1** ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

§ 17. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** i numerami od **1** do **2** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 5 m;
 - 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) brak wymagań w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych odpowiednio do wymogów ustalonych przez przepisy odrębne; dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy;
 - 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, jednospadowych lub dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;
 - 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.
3. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** i numerami od **1** do **6** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.MU**, **3.MU**, **4.MU**, **5.MU**, **6.MU**, obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej „B”, zawarte w § 9 ust. 1;
- 2) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m dla budynków mieszkalnych lub usługowych i 6 m dla budynków gospodarczych lub garażowych; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;
- 3) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się, przy rozbudowie obiektów istniejących – w dniu wejścia w życie ustaleń planu – zmniejszenie udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się, przy rozbudowie obiektów istniejących – w dniu wejścia w życie ustaleń planu – zwiększenie wielkość powierzchni zabudowy do 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia jednego miejsca do parkowania przypadającego na jeden lokal mieszkalny - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
 - b) obowiązek zapewnienia jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu, z

dopuszczeniem wykorzystania niezbędnej ilości miejsc parkingowych w pasach drogowych ulic obsługujących tereny,

c) liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się.

5) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi i ściśle określonymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

6) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połąci dachowych od 25 do 40 stopni, z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn; dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

7) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:

- a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
- b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
- c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki,
- d) dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obowiązujących przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 4

3. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** i numerami od **1** do **18** ustala się:

1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m dla budynków mieszkalnych lub usługowych i 6 m dla budynków gospodarczych lub garażowych;

2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MNU** do **12.MNU** oraz **17.MNU**, **18.MNU** - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami od **13.MNU** do **16.MNU** - 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MNU** do **12.MNU** oraz **17.MNU**, **18.MNU** - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami od **13.MNU** do **16.MNU** - 70 % powierzchni działki budowlanej,;

3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:

- a) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, jednego miejsca do parkowania przypadającego na jeden lokal mieszkalny - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
- b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
- c) liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się.

4) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi i ściśle określonymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi, dopuszcza się możliwość:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków usługowych lub mieszkalnych położonych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3m od tej granicy - istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu,
- b) sytuowania w granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych budynków usługowych i mieszkalnych, jeżeli na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną w granicy;
- c) sytuowania w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych budynków usługowych i mieszkalnych, jeżeli na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną w odległości mniejszej niż 1,5m od tej granicy;
- d) sytuowania w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub działką przeznaczoną do zabudowy w planie miejscowym, nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
- e) przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 40 stopni; dopuszcza się:
 - a) wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) zastosowanie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych, garażowych lub wiat;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązują:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:
 - a) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - b) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
 - c) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 800,0m².
3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 800,0m².
4. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 5,0m.
5. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** i numerem **1** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m dla budynków mieszkalnych i 6 m dla budynków gospodarczych lub garażowych;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, jednego miejsca do parkowania przypadającego na jeden lokal mieszkalny - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
 - b) liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się.
- 4) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi, dopuszcza się możliwość:
 - a) sytuowania w granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych budynków mieszkalnych, jeżeli na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną w granicy;
 - b) sytuowania w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych budynków mieszkalnych, jeżeli na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną w odległości mniejszej niż 1,5m od tej granicy;
 - c) sytuowania w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub działką przeznaczoną do zabudowy w planie miejscowym, nowych budynków gospodarczych lub garażowych,
- 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 40 stopni; dopuszcza się:
 - a) wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) zastosowanie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych, garażowych lub wiat;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązują:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej - ustala się:
 - a) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - b) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 30,0m,
 - c) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1000,0m².

3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 1000,0m².
4. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i numerami od **1** do **2** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m dla budynków usługowych i 6 m dla budynków gospodarczych lub garażowych;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
 - b) obowiązek zapewnienia, wewnątrz granic działki, co najmniej jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadającego na jeden obiekt usługowy;
- 4) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi, dopuszcza się możliwość:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków usługowych położonych w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3m od tej granicy - istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
 - b) przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci dachowych od 25 do 40 stopni; dopuszcza się:
 - a) wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) zastosowanie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych, garażowych lub wiat;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:
 - a) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - b) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 25,0m,
 - c) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 850,0m².
3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 850,0m².
4. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy usługowej związanej z oświatą i wychowaniem, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** i numerem **1** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m dla budynków usługowych i 6 m dla budynków gospodarczych lub garażowych;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się:

- a) obowiązek zapewnienia jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej - w formie parkingu terenowego lub w formie garażu,
 - b) obowiązek zapewnienia co najmniej dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadających na jeden obiekt usługowy;
- 4) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – i z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 40 stopni; dopuszcza się:
- a) wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) zastosowanie - przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów - formy dachów istniejących budynków, w tym dachów o geometrii nie spełniającej wymagań zawartych w pkt 5;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
- a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej - ustala się:
- a) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadłe do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - b) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 20,0m,
 - c) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 800,0m².
3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 800,0m².
4. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 5,0m.
5. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 2 i 3 oraz przepisy odrębne.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

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