

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SZCZERCÓW
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LI/530/23 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców przyjętego uchwałą nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 04 listopada 2014 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) integralnych części uchwały:
 - a) rysunki planu w skali 1:1000 - załączniki od 1 do 12 uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 13 uchwały,
 - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 14 uchwały,
 - d) dane przestrzenne - załącznik Nr 15 do uchwały.

§ 2.1. Plan dotyczy obszarów, których granice określono w uchwale nr LI/530/23 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

2. Planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 10) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem literowym MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem literowym MN-MW-U;
- 4) teren usług oznaczony symbolem literowym U;
- 5) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym RZM;
- 6) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym RZ;
- 7) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym ZP;
- 8) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 9) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 10) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;

11) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem literowym KO.

§ 6.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być lokalizowany nowy budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży;
- 4) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną fragmenty pierzei ulicy Źródlanej i ul. Częstochowskiej dla której ustala się obowiązującą linię zabudowy.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

4. Poza strefą ochrony konserwatorskiej, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

5. Zakaz stosowania pokryć dachowych budynków i wiat w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U, MN-MW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenu 1RZM, jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.1. Tereny 1MN-MW-U i 2MN-MW-U zlokalizowane są w granicach układu urbanistycznego miejscowości Szczerców wpisanego do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach terenów 1MN-MW-U i 2MN-MW-U ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.

3. Dla układu urbanistycznego miejscowości Szczerców wpisanego do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków oraz dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy;
- 2) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachów w kolorze naturalnych pokryć ceramicznych lub w kolorze ciemno-czerwonym bądź ciemno-brązowym;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 12 metrów;
- 4) zakaz stosowania saidingu na elewacjach budynków;
- 5) zakaz montowania na ścianach zewnętrznych elewacji od strony drogi widocznych przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnie lica elewacji.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej od stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla terenów 1MN, 2MN, 3MN,
 - b) 300 m² dla terenów 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 4MN-U, 5MN-U,
 - c) 900 m² dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U,
 - d) 2000 m² dla terenu 1U,
 - e) 900 m² dla terenów 1ZP i 1KO;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 15 metrów;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60⁰ i nieprzekraczający 120⁰.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Szczerców na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.1. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałd, nasypów, nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m. w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 metrów od osi linii.

2. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

Rozdział 7

Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°.

4. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m².

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych ze sportem i rekreacją, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;

- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45^o.

4. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m².

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 2MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 15^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45^o.

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 3MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45° .

4. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

5. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 4MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garażowych bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45° .

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 5MN-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45° .

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MN-MW-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nieprzekraczająca 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 15° do 40° ,
 - b) istniejących budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych do 40° .

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 2MN-MW-U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje obowiązująca linia zabudowy lub nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nieprzekraczająca 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 7) maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych jako jednorodzinne, dwurodzinowe lub wielorodzinne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 40°,
 - b) istniejących budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych do 40°.

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, dróg wewnętrznych, parkingów i placów, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy:
 - a) budynków usługowych jako dwurodzinowe lub wielorodzinne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°.

4. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu 1RZM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość silosów – 14 metrów;
- 7) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20^o do 45^o,
 - b) istniejących budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych do 45^o.

5. Należy zapewnić nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenów 1RZ, 2RZ ustala się możliwość lokalizacji związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych oraz dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 2RZ obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość:

- 1) zachowania istniejących lub lokalizacji nowych ciągów i chodników pieszych lub rowerowych;
- 2) lokalizacji wiat, altan, obiektów, urządzeń i instalacji związanych ze sportem i rekreacją, w tym również obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Z, 2Z, 3Z** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej oraz na terenie 2Z również dojść i dojazdów przez teren zieleni.

3. Dla terenu 2Z ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70%.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KO** ustala się przeznaczenie jako teren obsługi komunikacji.

2. Ustala się możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych, parkingów, infrastruktury technicznej.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 28.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL i KDD oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenu 1U poprzez drogę wewnętrzną bezpośrednio graniczącą z terenem 1U lub poprzez projektowaną drogę gminną.

3. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości 1 metra w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

4. Ustala się tereny dróg dojazdowych:

- 1) teren 1KDD o szerokości 2 metrów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 0,8 metra w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 3) teren 3KDD o szerokości 2 metrów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 0 do 1,7 metra w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 0 do 2,0 metrów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

5. W granicach terenów 1MN, 1MN-U, 2MN, 3MN-U, 1U szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 metrów.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 29.1. Ustala się zaopatrzenie terenów objętych niniejszym planem w infrastrukturę techniczną poprzez istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i eksploatacji indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) możliwość odprowadzania ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 30. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Szczerców