

**UCHWAŁA Nr XXVI/217/09
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 30 czerwca 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. 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; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 145, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458), art. 14, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1239 i Nr 220, poz. 1413), w nawiązaniu do uchwały Nr IX/70/07 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru obejmującego części sołectw Orpelów i Poleszyn, Rada Gminy w Dobroniu po stwierdzeniu uchwałą Nr XXVI/216/09 z dnia 30 czerwca 2009 r. że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń, Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

Dział I

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru obejmującego części sołectw Orpelów i Poleszyn w granicach przedstawionych na rysunku planu, zwany dalej „planem”

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla działalności lokalizacyjnej umożliwiający przestrzenny rozwój obydwu wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego gminy oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju utrwalonych funkcji rolniczych w obydwu sołectwach ze znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej,
- 3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni wsi, oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i obsługi komunikacyjnej terenów wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach określonych w § 1, będący przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu, wykonane na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, dla którego zostają formułowane odrębne ustalenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, z których cyfra oznacza kolejny numer terenu, a litera przeznaczenie terenu,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku zwierząt i ludzi,
- 9) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia, wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci),
- 10) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach jako pionowy wymiar budynku liczony od poziomu przylegającego terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki. Wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 11) linie zabudowy określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m poza lico ściany oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m poza lico ściany,
- 12) wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych,
- 13) drodze wewnętrznej własności gminnej – należy przez to rozumieć istniejące drogi powszechnego korzystania, stanowiące własność gminy, zapewniające dojazdy do pól i gruntów leśnych.

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

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę w tytule wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych, oznaczone w planie symbolem **MN/Lz**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnictw, oznaczone symbolami **RM**,
- 5) tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, oznaczone symbolem **ML**,
- 6) tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne) oznaczone symbolem **U₁**,
- 7) tereny zabudowy usługowej (usługi niepubliczne), oznaczone symbolem **U₂**,
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone w planie symbolem **US**,
- 9) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej oznaczone w planie symbolem **PU**,
- 10) tereny zieleni parkowej urządzonej z zabudową mieszkaniową rezydencjalną, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP-MN**,
- 11) tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, oznaczone w planie symbolem **ZP**,
- 12) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone w planie symbolem **ZL**,
- 13) tereny przewidziane do zalesienia, oznaczone w planie symbolem **R/ZL**,
- 14) tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R**,
- 15) tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych, oznaczone w planie symbolem **R-Rz**,
- 16) tereny wód otwartych, oznaczone symbolem **WS**,
- 17) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone symbolem **E**,
- 18) tereny dróg publicznych, oznaczone w planie symbolami **KD**, w tym:
 - a) **KDL** – drogi gminne, lokalne „L”
 - b) **KDD** – drogi gminne dojazdowe „D”
 - c) **KDx** – ciągi pieszo-jezdne „X”
 - d) **KDY** – ciągi piesze „Y”
- 19) tereny komunikacji: gminnych dróg dojazdowych wewnętrznych do pól i gruntów leśnych, oznaczone w planie symbolami **KDW**,

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV ze strefą kontrolowaną,
- 6) przebieg napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV ze strefami kontrolowanymi przewidzianych do zachowania,
- 7) przebieg napowietrznej linii 15 kV ze strefą kontrolowaną proponowany do likwidacji,
- 8) przebieg napowietrznej linii 15 kV ze strefą kontrolowaną – proponowany,
- 9) przebieg skablowanej linii 15 kV,
- 10) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną,
- 11) granice stref ochrony stanowisk archeologicznych,
- 12) granice strefy ochrony archeologicznej,
- 13) lokalizacja przydrożnych kapliczek przeznaczonych do zachowania i ochrony,
- 14) strefa zieleni izolacyjnej wysokiej,
- 15) istniejący drzewostan przewidziany do zachowania,
- 16) zasady podziału terenu zilustrowane proponowanymi liniami podziału wtórnego,
- 17) obowiązkowe kierunki wjazdu na działki,
- 18) klasyfikacja dróg publicznych,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i proponowany. Są to:

- 1) granice administracyjne gminy Dobroń i gminy Łask,
- 2) granice sołectw Poleszyn i Orpelów,
- 3) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- 4) teren zamknięty (PKP),
- 5) granice dolin i obniżeń terenowych o niekorzystnych dla zabudowy mieszkaniowej warunkach ekofizjograficznych,
- 6) tereny, na których występują lokalne podtopienia i wysoki poziom wód gruntowych,
- 7) lokalizacja budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 8) tereny zmeliorowane, w tym wymagające wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych,
- 9) rowy melioracyjne, stanowiące odbiorniki wód opadowych, 7) 8)
- 10) oznaczenie elementów zagospodarowania, istniejących poza granicami planu, mające wpływ na funkcjonowanie i zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym (obejmuje przebieg dróg publicznych w Łasku-Kolumnie obsługujących tereny objęte planem oraz lokalizację stacji transformatorowej w granicach Łasku-Kolumny).

§ 7. Obszar objęty planem stanowi części 2 sołectw, stanowiących jednostki planistyczne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) A – Poleszyn,
- 2) B – Orpelów

dla których plan formułuje ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru oraz ustalenia szczegółowe odnoszące się do w/w jednostek oraz wyodrębnionych w ich granicach terenów.

Dział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział I

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz terenów oznaczonych w planie symbolami PU, U₂, RM, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane na podstawie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane.
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej oraz składowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej kwalifikacją:
 - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami: MN, MN/Lz, ZP-MN i RM - przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem MN-U – przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) dla terenów określonych w uchwale symbolem ML i US przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod rekreację poza miastem,
 - d) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej.
- 5) dla nowych i rozbudowywanych budynków położonych w strefie uciążliwości akustycznej od terenu kolejowego o orientacyjnym zasięgu przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, na terenach oznaczonych symbolami B45MN i B46MN - obowiązek zastosowania rozwiązań techniczno-budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed tymi uciążliwościami,
- 6) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków - w ramach istniejących urządzeń sieciowych na obszarze, gdzie one występują.
- 7) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody. Tylko w indywidualnych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się ujęcia indywidualne.
- 8) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną - zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych. Ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych po podłączeniu budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 9. W zakresie ochrony lasów i zadrzewień plan ustala:

- 1) ochronę i pielęgnację drzewostanów i siedlisk leśnych wg obowiązujących dla tych terenów uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla miejscowości Orpelów i Poleszyn,
- 2) zakaz lokalizowania budynków i budowli za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, we wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZL,
- 3) sukcesywne zalesianie gruntów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/ZL z jednoczesnym zakazem zabudowy. Wyjątkiem jest dopuszczenie zabudowy związanej z gospodarką leśną oraz prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
- 4) obowiązek zachowania zadrzewień nie stanowiących lasów, położonych wzdłuż cieków (tzw. obudowa biologiczna cieków),
- 5) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zachowanie maksymalnego udziału zadrzewień na terenach oznaczonych w planie symbolami MN/Lz.

§ 10. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, istniejącego ukształtowania terenów z zachowaniem istniejących dolin rzek i cieków, z zakazem ich zasypywania i wyrównywania,
- 2) obowiązek zachowania w stanie istniejącym, wszystkich rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych. Obowiązek ten w szczególności dotyczy terenów rolniczych.
- 3) obowiązek zachowania istniejących, naturalnych i wybudowanych stawów z możliwością ich rozbudowy, jednak do wielkości określonej w przepisach szczegółowych,
- 4) obowiązek ochrony projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

§ 11. W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

- 1) zachowanie ciągłości zadrzewień, w tym zadrzewień przydrożnych z obowiązkiem ich pielęgnacji. W szczególności obowiązek zachowania i nasycenia terenu zielenią wysoką dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami B45MN i B46MN położonych w zasięgu uciążliwego oddziaływania terenów kolejowych (teren zamknięty PKP),
- 2) zagospodarowanie i pielęgnację zieleni urządzonej na terenie oznaczonym symbolem A15ZP-MN oraz symbolem B36ZP.

§ 12. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 2) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć kanalizacji sanitarnej, obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych, atestowanych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich opróżniania i wywozu do gminnej oczyszczalni ścieków w Dobroniu lub do miejskiej oczyszczalni ścieków w Łasku przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami MN, ZP-MN, RM, MN/Lz, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych i z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek. Warunkiem jest zapewnienie, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, min. 20% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania indywidualne muszą jednak zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem,
- 4) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania,

- 5) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstania z utwardzonych powierzchni, na których jest i będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.
- 6) obowiązek zachowania i zapewnienia drożności istniejących rowów melioracyjnych z zakazem odprowadzania do nich ścieków bytowych,

§ 13. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny,
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN-U, ZP-MN, RM, MN/Lz oraz na terenach wszystkich usług publicznych,
- 4) na terenach wyposażonych w gaz przewodowy – zalecenie stosowania gazu do ogrzewania mieszkań; na pozostałych terenach – do czasu wyposażenia terenów w gaz przewodowy, ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika,
- 2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych i u podmiotów gospodarczych,
- 3) z wyłączeniem terenu, oznaczonego w planie symbolem B42PU zakaz składowania na powierzchni działek zużytych i nienadających się do użytkowania pojazdów i ich części, odpadowych olejów, akumulatorów i zużytych katalizatorów.

§ 15. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym:

- 1) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 2) zakaz zabudowy w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych na rysunkach planu od urządzeń i obiektów elektroenergetyki. Ewentualne dopuszczenie zabudowy o funkcjach niemieszkalnych w granicach stref – każdorazowo wymaga uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§ 16. 1. Z uwagi na to, że obszar południowej części sołectwa Orpelów w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowi strefę ochrony krajobrazu kulturowego – zabudowa na całym obszarze w granicach planu miejscowego powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi oraz winna respektować zachowane elementy krajobrazu kulturowego.

2. Dla realizacji zasad, o których mowa w ust.1, na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych (typu siding), dopuszczalne są okładziny z drewna,
- 2) zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach budynków; przy czym kolorystyka elewacji powinna być dostosowana do koloru pokrycia dachowego;
- 3) kolorystyka pokrycia dachowego powinna wpisywać się w krajobraz,

- 4) całkowity zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych i betonowych,
- 5) zakaz umieszczania tablic reklamowych na budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, na drzewach, słupach elektrycznych i telekomunikacyjnych, instalacjach oświetleniowych, znakach i tablicach dotyczących ruchu drogowego, kolejowego i na ogrodzeniach ażurowych oraz na budynkach mieszkalnych z wyjątkiem ścian szczytowych „ślepych” lub posiadających małe otwory okienne,
- 6) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zachowanie możliwie maksymalnego nasycenia zielenią wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach.

Rozdział II

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują budynki wpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to:

- 1) w sołectwie Orpelów:
 - a) dom mieszkalny drewniany pod adresem Orpelów 10 (działka Nr ewid. 364), wzniesiony w pocz. XX w.
 - b) dom mieszkalny drewniany pod adresem Orpelów 22 (działka Nr ewid. 347) wzniesiony w pocz. XX w.
 - c) dom mieszkalny murowany pod adresem Orpelów 23 (działka Nr ewid. 346) wzniesiony ok. 1918 r.
 - d) dom mieszkalny murowany pod adresem Orpelów 26 (działka Nr ewid. 629) , wzniesiony ok. 1920 r.
 - e) dom mieszkalny z cegły pod adresem Orpelów 49 (działka Nr ewid. 594/3),
 - f) dom mieszkalny murowany pod adresem Orpelów 51, wzniesiony ok. 1925 r.
 - g) dom mieszkalny murowany pod adresem Orpelów 56 (działka Nr ewid. 310), wzniesiony ok. 1920 r.
 - h) b.budynek szkoły podstawowej, obecnie dom mieszkalny (działka Nr ewid. 608), wzniesiony ok. 1936 r.
- 2) w sołectwie Poleszyn:
 - a) park z XIX w. na działce Nr 160,
 - b) dom mieszkalny drewniany , wzniesiony ok. 1880 r. (d.dwór) na dz. Nr ewid. 160
 - c) zespół dworsko-parkowy, z ok. 1880 r. złożony z budynku i parku wymienionych w punktach a i b,

3. Przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu w/w budynków ustala się obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w ramach współdziałania pomiędzy organami, za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie zasadnicze.

4. Ewentualna rozbiórka tych budynków jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą WKZ, po stwierdzeniu nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, z obowiązkiem wykonania inwentaryzacji architektonicznej.

5. W przypadku budowy nowych budynków wznoszonych w miejsce rozebranych, ustala się obowiązek odtworzenia zabudowy w sposób nawiązujący do stanu obecnego przy uwzględnieniu następujących wytycznych:

- a) budynki jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja to poddasze mieszkalne, maksymalnie 8 m do kalenicy,
- b) dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci 30-45⁰, dopuszcza się dach naczółkowy,

- c) proporcje budynków w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej jak 1,5:1,0, lecz nie więcej niż 15 m do 10 m,
- d) okna w rozstawie symetrycznym, prostokątne w proporcji 2:3, z podziałem krzyżowym. Doświetlenie poddaszy mieszkalnych – w przewodzie ze szczytu budynku,

6. Ustala się obowiązek uzgadniania przez WKZ projektu budowlanego budynków wznoszonych po rozbiórce budynków wyszczególnionych w ust.2, w miejscu ich obecnego usytuowania.

7. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejących, oznaczonych na rysunkach planu, przydrożnych kapliczek.

§ 18 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej w orientacyjnych granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi. Na prowadzenie nadzorów należy uzyskać pozwolenie WKZ. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej, wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić WKZ. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Ze względu na słabe rozpoznanie terenu, na całym terenie objętym planem należy uzgadniać w WKZ wszystkie inwestycje liniowe dłuższe niż 25 mb.

4. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

5. W strefie stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagających prac ziemnych oraz nasadzeń leśnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań.

Rozdział III

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

- 1. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie istniejące ujęcie wody w Markówce (położone poza granicami obszaru objętego planem) wraz z siecią wodociagową przewidzianą do rozbudowy stosownie do potrzeb,
- 2. Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociagowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia

odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz zapewnienia sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych,

3. Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, przebiegi sieci podlegają ochronie.
4. Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych możliwości, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne,
5. Ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zasadę projektowania przebiegów nowych sieci wodociągowych w korytarzach dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi za zgodą zarządcy dróg.

§ 21. Odprowadzenie ścieków.

1. Ustala się, że docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu sołectw: Orpelów i Poleszyn będzie gminna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Dobroniu na zachód od ul. Zakrzewki (lokalizacja poza granicami planu) wraz z projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej i systemem przepompowni ścieków. Dopuszcza się też realizację wariantu obejmującego budowę odrębnej wiejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu,
2. Do czasu rozbudowy obecnej gminnej oczyszczalni ścieków w Dobroniu lub budowy odrębnej oczyszczalni ścieków w Orpelowie wraz z budową sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach bezodpływowych z wywozem tych ścieków do punktu zlewowego istniejącego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Dobroniu lub do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Łasku.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, oznaczonych w planie symbolami RM, dopuszcza się budowę przyzagrodowych oczyszczalni ścieków na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – lokalizacja oczyszczalni przydomowych jest niedopuszczalna.
4. Na terenach, gdzie jest lub będzie prowadzona działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed wprowadzaniem tych ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej,
5. Ustala się, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, zasadę budowy sieci kanalizacji sanitarnej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, za zgodą zarządców tych dróg.

§ 22. Odprowadzanie ścieków deszczowych.

1. Ustala się, że wody opadowe z terenu objętego planem, będą odprowadzane do naturalnego odbiornika, jakim jest rzeka Pałusznicza (na wschód od terenu objętego planem) za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i otwartych rowów oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia drożności istniejących rowów i ich dostosowanie pod względem pojemności do ilości odprowadzanych wód deszczowych.
3. Ustala się zasadę lokalizacji kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic.
4. Ścieki deszczowe z terenów, gdzie jest lub będzie prowadzona gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości budowy tej kanalizacji – po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnego terenu, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów i zbiorników odparowujących.

§ 23. Zasilanie w energię elektryczną.

1. Ustala się, że budowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) budowa liniowych kablowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia – w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
 - b) dopuszcza się przebiegi napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza korytarzami dróg i ulic wyłącznie w przypadkach przedstawionych na rysunku planu,
 - c) ustala się lokalizację istniejących i nowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach, z możliwością dostępu do dróg publicznych. Zmiana lokalizacji stacji oraz lokalizacja stacji dodatkowych wynikająca z potrzeb funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu,
 - d) minimalne wymiary działek dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych wynoszą: 6x5 m dla stacji wnetrzowych i 3x2 m dla stacji nasłupowych,
2. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub strefę kontrolowaną o szerokości 15,0 m, w których dodatkowo ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej, przemysłowej lub składowej na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

1. Źródłem zasilania w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 (6,3MPa) relacji Pabianice-Zduńska Wola-Sieradz.
2. Bezpośrednie zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych realizowane będzie z wykorzystaniem projektowanej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przewidzianej do realizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic za zgodą zarządcy tych dróg.
3. Do czasu budowy sieci rozdzielczej, zakłada się utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w gaz propan butan z butli i zbiorników naziemnych.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej będzie tymczasowo realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych (nośnikami energii cieplnej: gaz przewodowy i gaz propan butan. olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, eko-groszek).
2. Obecnie na obszarze objętym planem nie ma sieci ciepłowniczej i nie jest ona przewidywana.

§ 26. Gospodarka odpadami.

1. Plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania i wywożone na składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy.
2. Ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości i działki w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości.
3. Z wyłączeniem terenów oznaczonych w planie symbolem PU, ustala się zakaz składowania na powierzchni działek zużytych i nienadających się do użytkowania pojazdów i ich części, odpadowych olejów, akumulatorów i zużytych katalizatorów.

§ 27. Wyposażenie w środki łączności.

1. Plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci i zarządcą drogi.
2. Obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
3. Ustala się, że urządzenia i sieci telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo.
4. Na terenach objętych planem ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 28. 1. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dopuszczalna jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela terenu i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

3. Do projektowanych urządzeń liniowych podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej przebiegających poza terenami dróg powinien być zapewniony dostęp dla służb eksploatacyjnych przez zachowanie obustronnych stref kontrolowanych wolnych od zabudowy i trwałych naniesień o szerokościach:

- a) min. 3,0 m dla wodociągów,
- b) min. 5,0 m dla kanałów sanitarnych,
- c) min. 7,5 m dla linii napowietrznej 15 kV,
- d) min. 18 m dla linii napowietrznej 110 kV,
- e) min. 6,0 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia 300 DN.

Ewentualne dopuszczenie budynków o funkcjach niemieszkalnych oraz nierolniczy sposób zagospodarowania terenów w granicach stref – wymaga uzgodnienia z operatorami sieci.

§ 29. 1. Na terenach, na których występują nadziemne i podziemne urządzenia melioracyjne, wszelkie inwestycje należy prowadzić w uzgodnieniu z organem właściwym dla melioracji i urządzeń wodnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować kolidujące z tą zabudową urządzenia melioracyjne w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych z terenów sąsiednich objętych oddziaływaniem melioracji.

2. Ustala się obowiązek wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych po ich przebudowie na terenach zainwestowanych.

Rozdział V

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg publicznych, obsługujących obszar objęty planem, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas: lokalne oraz dojazdowe, a także ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze określone rysunkiem planu.
- 2) plan wyznacza „tereny dróg publicznych „KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i budowę oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) KDZ – drogi zbiorcze „Z”
 - b) KDL – drogi lokalne „L”,

- c) KDD – drogi dojazdowe „D”
- d) KDx – ciągi pieszo-jezdne „X”
- e) KDY - ciągi piesze „Y”

dla których określa się szczegółowe ustalenia w dalszej części rozdziału.

- 2) drogi wewnętrzne powszechnego korzystania, stanowiące własność gminy Dobroń, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW stanowią drogi dojazdowe służące obsłudze pól i gruntów leśnych.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, ustala się przebieg następujących dróg służących obsłudze terenów zabudowy:

Symbol drogi na rys. planu	Nazwa drogi (charakterystyka przebiegu, odcinka)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgr.	Min.szer. jezdni
1KDZ	Droga powiatowa Nr 3301E	Z	min.20,0	6,0
2KDL	Dr.kraj.Nr14 –Orpelów-Poleszyn Górny – odcinek 1 drogi gminnej Nr 108053 (G5 – 1)	L	min. 12,0	5,0
3KDL	Odcinek 2 drogi gminnej Nr 108053 (G5-2) Poleszyn Dolny	L	min. 12,0	5,0
4KDL	Odcinek 3 drogi gminnej Nr 108053 (G5-3) Poleszyn Dolny-Poleszyn Górny	L	min. 12,0	5,0
5KDL	Droga gminna Nr 108054E (G6)	L	min.12,0	5,0
6KDD	Droga dojazdowa w Poleszynie	D	min.10,0	5,0
7KDD	Droga dojazdowa w Poleszynie	D	min. 10,0	5,0
8KDD	Droga dojazdowa w Poleszynie	D	min.10,0	5,0
9KDD	Droga dojazdowa w Poleszynie	D	min.10,0	5,0
10KDD	Droga dojazdowa w Orpelowie	D	min.10,0	5,0
11KDD	Droga dojazdowa w Orpelowie	D	10,0	5,0
12KDD	Droga dojazdowa w Orpelowie	D	10,0	5,0
13KDD	Droga dojazdowa w Orpelowie	D	10,0	5,0
14KDD	Droga dojazdowa w Orpelowie	D	10,0	5,0
15KDD	Orpelów – ul.Parkowa i Łąkowa	D	10,0	5,0
16KDD	Orpelów, droga dojazdowa proj.	D	10,0	5,0
17KDD	Orpelów-Numerki, droga dojazdowa istniejąca	D	10,0	5,0
18KDD	Orpelów Numerki – droga dojazdowa	D	10,0	5,0
19KDD	Orpelów – droga dojazdowa	D	10,0	5,0
1KDx	Poleszyn –ciąg pieszo-jezdny istniejący	X	8,0	
2KDx	Poleszyn –ciąg pieszo-jezdny istniejący	X	6,0	
3KDx	Poleszyn – ciąg pieszo-jezdny istniejący	X	6,0	
4KDx	Orpelów – ciąg pieszo-jezdny	X	6,0	
5KDx	Orpelów –ciąg pieszo-jezdny	X	6,0	
6KDx	Orpelów – ciąg pieszo-jezdny	X	6,0	
7KDx	Orpelów – ciąg pieszo-jezdny	X	6,0	
1KDY	Orpelów – ciąg pieszy	Y	min. 3,0	
KDW	Poleszyn i Orpelów – drogi dojazdowe wewnętrzne do pól	W	istniejące	

3. Szerokość korytarza w liniach rozgraniczających drogi, podana w w/w tabeli i wyznaczona na rysunku planu, jest wielkością uśrednioną i winna być liczona symetrycznie od osi drogi.

4. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg, zgodnie z warunkami technicznymi, jednak nie mniejsze niż 5,0 x 5,0. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochrona wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

5. Na terenach dróg, o których mowa w niniejszym planie, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu. Dopuszcza się tu lokalizację zieleni niskiej i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi,

6. Plan ustala, że wszystkie drogi (ulice), ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze, wyszczególnione w tabeli oraz na rysunku planu, oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD, KDx i KDy zarówno w zakresie modernizacji, budowy i przebudowy, stanowią inwestycje celu publicznego.

7. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic), a na odcinkach dróg istniejących – granic własności.

8. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg (ulic) na terenach zainwestowanych generalnie w nawiązaniu do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych nie stanowią inaczej i nie jest oznaczony na rysunku planu wymiar linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach przeznaczonych do zainwestowania dla poszczególnych klas dróg:

1) Z – 10 m od linii rozgraniczającej,

2) L i D – 6 m od linii rozgraniczającej.

9. Plan ustala, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, następujące wymagania parkingowe dla działek o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) usług publicznych – min. 2 miejsca parkingowe na każdy obiekt,

2) usług pozostałych (komercyjnych):

a) dla obiektów handlowych- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m²p.u.

b) dla obiektów gastronomicznych – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

3) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej: ilość stanowisk parkingowych dla 30 % liczby zatrudnionych,

4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 2 stanowiska w garażach z wyłączeniem terenów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

5) dla terenów zabudowy zagrodowej – maksymalnie 3 stanowiska w garażach z wyłączeniem stanowisk dla maszyn rolniczych i samochodów ciężarowych,

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 31. 1. Fragmenty obszaru objętego planem, oznaczone graficznie na rysunku planu leżą w granicach projektowanego do utworzenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Neru”. Zasady i ograniczenia w zakresie zagospodarowania i ochrony tych

terenów zostaną określone w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego w sprawie wyznaczenia OCHK.

2. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zaś w granicach oznaczonych na rysunku planu, gdzie występują lokalnie wysokie stany wód gruntowych, ustalenia zawarte są w przepisach szczegółowych, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem B32MN.

Rozdział VII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 32. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Nie ustala się terminów i innego niż dotychczasowy sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej A – POLESZYN

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1US** ustala się:

- 1) tereny sportu i rekreacji jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) nie przewiduje się przeznaczenia uzupełniającego.

§ 34 . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2U₁** ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego ustala się adaptację z możliwością remontów i rozbudowy istniejącej świetlicy wiejskiej oraz przekształceń na inne usługi publiczne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – realizację zabudowy gospodarczej, garaży oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3MN, A4MN, A6MN, A8MN, A11MN, A12MN, A14MN, A16MN, A17MN, A19MN, A20MN, A21MN, A24MN, A25MN, A27MN i A29MN** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwą zabudowę usługową na potrzeby lokalne,
 - b) zachowanie istniejących siedlisk rolniczych, bez możliwości ich rozbudowy.
- 3) adaptację budynków istniejących o funkcji podstawowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 4) adaptację istniejących budynków mieszkalnych stanowiących element zagrody rolniczej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, jednak z sukcesywną zmianą sposobu użytkowania budynków rolniczych dla potrzeb funkcji mieszkaniowej nierolniczej,

§ 36. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolami **A5RM, A7RM, A9RM, A10RM, A13RM, A18RM, A23RM, A26RM**, ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: adaptację i przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do indywidualnej funkcji rekreacyjnej oraz przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do prowadzenia gospodarstw agroturystycznych,
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe na potrzeby lokalne,
- 4) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach funkcji podstawowej i dopuszczalnej, budowę nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, budynkami i urządzeniami inwentarsko-składowymi oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

§ 37. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **A22ML, A28ML, A30ML** ustala się:

- 1) indywidualną zabudowę rekreacyjną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: budowę budynków gospodarczych, garaży oraz realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej potrzebom funkcji podstawowej.

§ 38. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **A15ZP-MN** ustala się:

- 1) zielen parkową urządzoną oraz zabudowę mieszkaniową rezydencjalną jako podstawowe przeznaczenie terenu w ramach zespołu dworsko-parkowego stanowiącego zabytek gminny,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizację zabudowy gospodarczej, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących potrzebom funkcji podstawowej,

§ 39. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **A31ZL** ustala się:

- 1) zielen leśną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

§ 40. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolem **A32R/ZL** ustala się:

- 1) zalesienie jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

§ 41. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **A33R** ustala się:

- 1) uprawy rolne jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
 - b) zachowanie z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych przy istniejących drogach publicznych,
 - c) budowę stawów na potrzeby gospodarstw rolnych i ogrodnich,

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A34WS** ustala się podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe stojące.

§ 43. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **A35E** ustala się urządzenia gospodarki elektroenergetycznej jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 44. Na obszarze objętym planem w granicach sołectwa Poleszyn określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – obejmujące tereny projektowanego boiska wiejskiego z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone w planie symbolem A1US, tereny oznaczone symbolami A3MN, A8MN, A25 MN, A27MN, A29MN i A22ML,
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania – obejmujące tereny o rozpoczętych procesach zabudowy mieszknictwem jednorodzinnym i indywidualną funkcją rekreacyjną, oznaczone pozostałymi, nie wymienionym w punkcie 1 symbolami ML i MN,
- 3) wymagające uporządkowania i uzupełniania dotychczasowych funkcji – obejmujące tereny w znacznym stopniu zainwestowane zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami A2U₁, wszystkie tereny oznaczone symbolami RM, ZP-MN oraz tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami KDx.

§ 45. Sposób zagospodarowania i istniejący starodrzew na terenie zespołu dworsko-parkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, przeznacza się do zachowania i ochrony wraz z obowiązkiem zachowania drewnianego dworu. Warunki ewentualnego dopuszczenia rozbiórki budynku i realizacji nowej zabudowy określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem A15ZP-MN.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A1US** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenie boiska sportowego na potrzeby lokalne,
 - b) nie przewiduje się żadnej zabudowy,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie boiska o wysokości do 160 cm, z zaleceniem zastosowania elementów drewnianych,
 - d) obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga publiczna – powiatowa Nr 3301E oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- 2) wskaźniki w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej – 100 %, bowiem nie przewiduje się zabudowy ani też utwardzenia terenu,
 - b) obowiązek zapewnienia min. 5 miejsc parkingowych.
- 3) podziały nieruchomości: nie przewiduje się wtórnych podziałów,
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w dziale II, rozdziale IV.

§ 47. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **A2U₁** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie 20 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 4 miejsc parkingowych,

- d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- e) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej, powiatowej Nr 3301E, oznaczonej w planie symbolem 1KDZ,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej świetlicy wiejskiej na warunkach:
 - maksymalna wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, do 8 m do kalenicy,
 - dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci w przedziale 30-45⁰,
 - zachowanie dotychczasowej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) warunki dla nowej zabudowy o funkcjach uzupełniających:
 - a) powierzchnia zabudowy dopuszczalnego do realizacji budynku gospodarczo-garażowego - maksymalnie do 60 m² powierzchni zabudowy,
 - b) wysokość: 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci min. 15⁰,
- 4) podziały nieruchomości: nie przewiduje się wtórnych podziałów nieruchomości,
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w dziale II, rozdziale IV.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A3MN, A4MN, A6MN, A8MN, A11MN, A12MN, A14MN, A16MN, A17MN, A19MN, A20MN, A21MN, A24MN, A25MN, A27MN i A29MN** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej zabudowy usługowej nie może przekraczać 30 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – 2 miejsca,
 - e) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 5 ton nacisku na oś,
 - f) od strony dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 7KDD, 8KDD i 9KDD,
 - h) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - i) na terenie oznaczonych symbolem A21MN obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej kapliczki przydrożnej,
 - j) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
 - k) obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej w granicach jej występowania,
 - l) przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem A16MN, A17MN i A19MN należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu

- warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe (w tym: dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale $20-45^{\circ}$, budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale $15-35^{\circ}$ i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych. Główny kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę.
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 18 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2 ,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 20 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od $75^{\circ}-110^{\circ}$,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - w przypadku wydzielania działek z dotychczasowych gospodarstw rolniczych ustala się obowiązek zagwarantowania dojazdu do pól.
 - b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A5RM, A7RM, A9RM, A10RM, A13RM, A18RM, A23RM, A26RM**, ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje 35 % maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających,
- b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku dopuszczalnych

- gospodarstw agroturystycznych – w ilości 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,
- d) przy lokalizowaniu nowych budynków inwentarskich do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 10 DJP obowiązuje odsunięcie się w głąb działki na odległość przynajmniej 40 m od linii rozgraniczającej dróg,
 - e) od strony dróg publicznych zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 3KDL, 4KDL, 7KDD, 8KDD,
 - g) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - h) na terenie oznaczonym symbolem A18RM obowiązuje zachowanie i ochrona kapliczki przydrożnej,
 - i) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
 - j) obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej na terenach w granicach jej występowania,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i pozostałych budynków, urządzeń i budowli związanych z potrzebami zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i pensjonatowych w przypadku gospodarstw agroturystycznych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy rolniczej związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i(lub) ogrodniczego – 9,0 m do kalenicy, przy czym dla rolniczych urządzeń technologicznych (np. silosy) do 12 m,
 - f) dopuszczalna nieuciążliwa zabudowa usługowa na potrzeby lokalne o maksymalnej powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość. Ograniczenie to nie obejmuje pensjonatów i innej zabudowy związanej z potrzebami gospodarstw agroturystycznych,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych i pensjonatów: dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – geometria powtarzająca geometrię budynku mieszkalnego, jednak w przypadku sytuowania przy granicach działek - z dopuszczeniem jednospadowych o minimalnym kącie nachylenia połaci 15°, dla zabudowy rolniczej – dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15°. Główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do drogi z której odbywa się wjazd na działkę.

- h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
- i) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 18 m, dla budynków związanych z funkcją agroturystyczną – dowolna,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami dla wydzielenia indywidualnej działki rekreacyjnej z istniejącą zabudową z zamiarem jej adaptacji do funkcji rekreacyjnej, a także w celu utworzenia nowego siedliska rolniczego wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 1000 m², a działki siedliskowej – 1500m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) 18 m dla działki rekreacyjnej i 25 m dla działki siedliskowej,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 75-110⁰,
 - d) będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - e) zostanie zapewniony dojazd do rolnych części nieruchomości położonej w głębi,
 - f) warunki, o których mowa w punktach a-e nie dotyczą podziałów, których celem jest powiększenie działki sąsiedniej lub kwestia regulacji granic.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A22ML, A28ML, A30ML** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje 10 % maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających,
 - b) ustala się zachowanie minimum 80 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom rekreacyjny,
 - d) od strony dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego zakazuje się, a dla pozostałych granic zaleca się ten zakaz dla stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 3KDL, 6KDD i 1KDx,
 - f) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i ich wykreślenia z ewidencji.
 - g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków rekreacyjnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i przy rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych – 7,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, dla dopuszczalnej zabudowy gospodarczo-garażowej – 1 kondygnacja, maksymalnie 5 m do kalenicy,

- c) geometria dachów budynków rekreacyjnych i o funkcji dopuszczalnej: symetryczne dwuspadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°. Kierunek kalenicy – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacyjnego 80 m², budynku gospodarczo-garażowego – 40 m²,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego – 10 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem dla wydzielenia indywidualnej działki rekreacyjnej wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 18 m dla działki rekreacyjnej,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - d) będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub ciągu pieszo-jazdnego.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A15ZP-MN** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje 10 % maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach linii rozgraniczających,
 - b) ustala się zachowanie minimum 80 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 2 miejsca,
 - d) obowiązuje zachowanie, pielęgnacja i ochrona istniejącego drzewostanu i stawu,
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego na całym terenie działki Nr 160,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL,
 - g) obowiązują zasady i obowiązki w zakresie ustalonym dla strefy ochrony archeologicznej, zawarte w § 18,
 - h) obowiązują zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej zawarte w dziale II, rozdziale IV,
- 2) warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - c) obowiązuje zachowanie budynku w istniejących gabarytach i proporcjach.
 - d) obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust.3 i 4. dotyczące budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - e) dla nowej zabudowy gospodarczo-garażowej: maksymalna wysokość do kalenicy 6,0 m, dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci powyżej 30°, kalenica równoległa do bocznych granic działki, maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 m².
- 3) warunki podziałów nieruchomości:
 - a) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości,

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A31ZL** ustala się

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 3) podziały nieruchomości dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A32R/ZL** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem wykazania celu związanego z przeznaczeniem podstawowym,

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A33R** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącego rolniczego zagospodarowania upraw rolnych,
 - b) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na działce Nr 102 z możliwością remontów i rozbudowy na warunkach określonych dla nowej zabudowy zagrodowej; dopuszcza się na tej działce powstanie także nowego siedliska.
 - c) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL i 4KDL oraz do pól - z istniejących pozostałych dróg publicznych za pośrednictwem dojazdów przez zabudowane działki rolnicze i nierolnicze.
 - d) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych na terenach ich występowania oznaczonych na rysunku planu,
 - e) obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy rolniczej związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i(lub) ogrodniczego – 9,0 m do kalenicy, przy czym dla rolniczych urządzeń technologicznych (np. silosy) do 12 m,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z dopuszczeniem jednospadowych, dla zabudowy rolniczej – dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15°. Główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – z drogi, z której odbywa się wjazd na działkę.
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 14 m,
- 4) podziały nieruchomości: dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,

§ 55 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A34WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stawów o powierzchni lustra wody powyżej 600 m²,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zakaz podziałów wtórnych,

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A35E** ustala się:

- 1) zachowanie nasłupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością przebudowy na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.
- 2) obsługę komunikacyjną stacji zapewnia droga istniejąca oznaczona symbolem 4KDL.

Dział IV

Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej B – ORPELÓW

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **B1MN, B2MN, B4MN, B5MN, B6MN, B8MN, B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B15MN, B17MN, B19MN, B20MN, B22MN, B25MN, B26MN, B29MN, B31MN, B32MN, B33MN, B34MN, B35MN, B37MN, B38MN, B39MN, B40MN, B41MN, B43MN, B45MN, B46MN, B47MN, B48MN, B50MN, B51MN, B52MN, B53MN, B54MN, B55MN, B56MN** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwą zabudowę usługową na potrzeby lokalne z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami B32MN, B45MN, B46MN,
- 3) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 4) możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków rolniczych do funkcji podstawowej i uzupełniającej.

§ 58. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **B14MN-U** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniowo-usługową jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 3) możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkaniowo-usługowych do funkcji wyłącznie usługowej nieuciążliwej lub wyłącznie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 59. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B3MN/Lz, B7MN/Lz, B44MN/Lz** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na gruntach zadrzewionych jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) usługi nieuciążliwe lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych o powierzchni maksymalnie 30 % powierzchni użytkowej tych budynków,
- 3) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach przeznaczenia podstawowego - nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych i prowadzenia działalności gospodarczej usługowej, produkcyjnej i innej wytwórczej poza budynkami, w szczególności wymagającymi gromadzenia materiałów na placu,

§ 60. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolami **B13RM, B18RM, B21RM, B23RM, B27RM, B28RM, B49RM** ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi na potrzeby lokalne,
- 3) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego - nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- 4) w granicach określonych liniami rozgraniczającymi - zakaz lokalizacji budynków inwentarskich do prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie większej niż 40 DJP,

§ 61. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **B16US** ustala się:

- 1) tereny sportu i rekreacji jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu,

§ 62. Dla terenu, oznaczonego w planie symbolem **B24U₁** ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych jako podstawowe przeznaczenie terenu, w ramach którego ustala się adaptację z możliwością remontów i rozbudowy istniejącej strażnicy OSP oraz przekształceń na inne usługi publiczne,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – realizację zabudowy gospodarczej, garaży oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B57U₂** ustala się:

- 1) zabudowę usługową o uciążliwości ograniczonej do granic terenu określonego liniami rozgraniczającymi jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wraz z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej.

§ 64 . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **B30PU i B42PU** ustala się:

- 1) zabudowę produkcyjno-usługową i magazynowo-składową jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
- 3) na terenie B30PU – dopuszczalne zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkalnej,

§ 65. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **B36ZP** ustala się zieleni urządzoną ogólnodostępną jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu.

§ 66. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolami: **B63E, B64E, B65E, B66E, B67E i B68E** ustala się:

- 1) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu.

§ 67. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **B58ZL** ustala się:

- 1) zieleni leśną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

§ 68. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolem **B59R/ZL** ustala się:

- 1) zalesienie jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

§ 69 Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B60R** ustala się:

- 1) uprawy rolne jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne oraz budowę stawów na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolniczego lub ogrodniczego,

§ 70. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B61R-Rz** ustala się:

- 1) uprawy rolne z przewagą trwałych kompleksów użytków zielonych jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- 2) budowę stawów i innych elementów zagospodarowania terenu związanych z regulacją stosunków wodnych (np. budowę rowów odwadniających i nawadniających) oraz prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

§ 71. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **B62WS** ustala się:

- 1) wody powierzchniowe, stojące i płynące jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 72. Na obszarze objętym planem w granicach sołectwa Orpelów określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – obejmujące tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolami B29MN, B31MN, B32MN, B38MN, B50MN, B52MN, B53MN, B55MN oraz tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach zadrzewionych oznaczone symbolami B3MN/Lz, B7MN/Lz i B44MN/Lz,
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania – obejmujące tereny o rozpoczętych procesach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym, oznaczone symbolami B33MN, B34MN i B35MN,
- 3) wymagające uporządkowania i uzupełniania dotychczasowych funkcji – obejmujące tereny w znacznym stopniu zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodziną i stanowiące luki wśród istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami B1MN, B2MN, B4MN, B5MN, B6MN, B8MN, B10MN, B11MN, B12MN, B15MN, B17MN, B19MN, B20MN, B22MN, B25MN, B26MN, B37MN, B39MN, B40MN, B41MN, B43MN, B45MN, B46MN, B47MN, B48MN, B51MN, B54MN i B56MN oraz wszystką istniejącą zabudową zagrodową, oznaczoną na rysunku planu symbolami B13RM, B18RM, B21RM, B23RM, B27RM, B28RM, B49RM, a także tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem B14MN-U W szczególności uporządkowania wymagają tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną na terenach położonych w sąsiedztwie granicy administracyjnej gminy Dobroń i miasta Łask oraz w sąsiedztwie terenu kolejowego obsługiwanego przez ciąg pieszo-jezdny w części położony na terenie kolejowym, zamkniętym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: u **B1MN, B2MN, B4MN, B5MN, B6MN, B8MN, B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B15MN, B17MN, B19MN, B20MN, B22MN, B25MN, B26MN, B29MN, B33MN, B34MN, B35MN, B37MN, B38MN, B39MN, B40MN, B41MN, B43MN, B47MN, B48MN, B51MN, B54MN, B56MN** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej funkcji usługowej nie może przekraczać 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku realizacji dopuszczalnej funkcji usługowej – min. 2 miejsca,
 - e) zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL, 5KDL, 10KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 17KDD, obsługa działek Nr 265/2 i Nr 267 - z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KDx, a działki Nr 41/4 – z drogi publicznej położonej poza obszarem planu (dz. Nr 91/43),
 - g) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - h) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
 - i) obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej na terenach w granicach jej występowania,
 - j) przy zagospodarowywaniu terenu oznaczonego symbolem B19MN, B26MN, B50MN, B51MN, B53MN, B54MN, B56MN należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV przewidzianych do zachowania oraz ograniczenia wynikające z przebiegu przez teren oznaczony symbolem B10MN, B11MN, B12MN, B47MN i B48MN – linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - k) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej kapliczki przydrożnej na terenie oznaczonym symbolem B39MN.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
 - c) dla budynków oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 17 dotyczące ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - d) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 18 dotyczące tej strefy.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) dopuszczalna nieuciągliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku ich usytuowania bezpośrednio przy bocznych granicach działek,
 - g) kalenice dachów na działkach z uskokową linią zabudowy – na przeważającym odcinku – równoległe do linii zabudowy, w pozostałych przypadkach, w szczególności na działkach o szerokości mniejszej niż 20 – z dopuszczeniem kierunku prostopadłego do linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 18 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 20 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 74. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B32MN** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie 20 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 60 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom,
- d) z uwagi na względy krajobrazowe - zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 16KDD,
- f) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.

- g) przed przystąpieniem do zainwestowania terenu ustala się obowiązek wykonania ekspertyzy geotechnicznej, określającej warunki dla realizacji budynków o przyjętych parametrach technicznych,
- 2) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) obowiązuje uwzględnienie programu gospodarczo-garażowego w bryle projektowanych budynków mieszkalnych; oznacza to zakaz budowy wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
 - d) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45⁰, przeważający kierunek kalenicy – równoległy do drogi publicznej,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 16 m,
- 3) warunki podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem zapewnienia dojazdu do rolnych części nieruchomości.

§ 75. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B33MN, B34MN, B35MN** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej funkcji usługowej nie może przekraczać 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku realizacji dopuszczalnej funkcji usługowej – min. 2 miejsca,
 - d) zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 15KDD,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8,5 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,

- f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku ich usytuowania bezpośrednio przy bocznych granicach działek,
 - g) kalenice dachów dwuspadowych i w przypadku wielospadowych – na przeważającym odcinku – zarówno równoległe jak i prostopadłe do linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 15 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 76. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B31MN, B50MN, B52MN, B53MN, B55MN** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej funkcji usługowej nie może przekraczać 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- d) dopuszcza się łączenie 2 lub 3 działek i ich zabudowę przez jednego właściciela; obowiązują jednak takie same ustalenia jak dla jednej działki,
- e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku realizacji dopuszczalnej funkcji usługowej – min. 2 miejsca,
- f) zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- g) obsługę komunikacyjną zapewniają: dla terenu B31MN – istniejąca droga lokalna oznaczona symbolem 2KDL i ul. Łąkowa (symbol 15KDD), dla terenów oznaczonych symbolami B50MN i B55MN – droga lokalna o symbolu 5KDL, a terenów oznaczonych symbolami B52MN i B53MN – istniejąca, ale wymagająca poszerzenia, droga dojazdowa oznaczona symbolem 12KDD oraz istniejąca droga o symbolu 13KDD.
- h) na terenie oznaczonym symbolami B50MN i B55MN - należy uwzględnić ograniczenia wynikające z faktu przebiegu magistralnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przewidzianej do zachowania z możliwością przebudowy i modernizacji,
- i) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
- j) nie dopuszcza się sytuowania żadnych budynków bezpośrednio przy granicach działek,
- k) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,

- f) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami), o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35°,
 - g) kalenice dachów dwuspadowych równoległe do linii zabudowy, a w przypadku dachów wielospadowych – równoległe w przynajmniej 50 %,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 18 m,
- 3) warunki podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 22 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił 90°,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B45MN i B46MN**, ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
- a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom,
 - d) dopuszcza się stosowanie od strony drogi dojazdowej ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego, jednak z warunkiem ich obsadzenia zielenią pnącą,
 - e) ustala się obowiązek maksymalnego wyposażenia każdej działki w zieleń wysoką dla uzyskania możliwie dużego wyciszenia terenu mieszkaniowego przed hałasem kolejowym,
 - f) obsługę komunikacyjną zapewnia obecnie gminny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KDx przewidziany do poszerzenia na odcinku przylegającym do terenu kolejowego kosztem tego terenu (po uzyskaniu zgody na wyłączenie fragmentu terenu kolejowego z zaliczania do terenów zamkniętych),

- g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami), o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku ich usytuowania bezpośrednio przy bocznych granicach działek,
 - f) kalenice dachów – istniejące, a dla budynków nowych i rozbudowywanych – dowolne z uwagi na dużą różnorodność dotychczasowej zabudowy,
 - g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 14 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: ustala się zakaz podziałów wtórnych,
- 5) inne ustalenia: z uwagi na położenie terenów w strefie uciążliwości akustycznej od terenu kolejowego, ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed nadmiernym hałasem kolejowym.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B3MN/Lz, B7MN/Lz, B44MN/Lz** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 15 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego w możliwie maksymalnym stopniu, min. na 50 % powierzchni działki,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom,
 - e) zakazuje się stosowania na całym terenie ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - f) obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga publiczna oznaczona symbolem 2KDL, projektowana droga dojazdowa publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 18KDD oraz wyprowadzone z niej ciągi pieszo-jezdne o szerokości min. 6,0 m według rysunku planu.
 - g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.

- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla budynków mieszkalnych: maksymalna wysokość – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; maksymalna powierzchnia zabudowy – 160 m², a w przypadku uwzględnienia w budynku mieszkalnym programu gospodarczo-garażowego – 200 m²,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) w przypadku realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – obowiązuje ograniczenie ich powierzchni zabudowy do 40 m² łącznie,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku ich usytuowania bezpośrednio przy bocznych granicach działek,
 - g) kalenice dachów – w przynajmniej 50 % - równoległe do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 16 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: ustala się zakaz podziałów wtórnych,

§ 79. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B13RM, B18RM, B21RM, B23RM, B27RM, B28RM, B49RM** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 30 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy w liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem,
 - b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego tylko od strony dróg publicznych,
 - e) przy lokalizowaniu nowych budynków inwentarskich do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 10 DJP ale do 40DJP obowiązuje odsunięcie się w głąb działki na odległość przynajmniej 40 m od linii rozgraniczającej dróg,
 - f) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 29 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - g) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i ustalenia §18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej

- h) obsługę komunikacyjną zapewniają istniejąca droga publiczna, lokalna oznaczona symbolem: 2KDL i ul. Piekarnicza położona w granicach administracyjnych miasta Łask,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i pozostałych budynków, urządzeń i budowli związanych z potrzebami zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy rolniczej związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i(lub) ogrodniczego – 9,0 m do kalenicy, przy czym dla rolniczych urządzeń technologicznych (np. silosy) do 12 m,
 - f) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa o maksymalnej powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim architektoniczną całość,
 - g) geometria dachów budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe (w tym dachy naczółkowe i z lukarnami) o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°, budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z dopuszczeniem jednospadowych o minimalnym kącie nachylenia połaci 15°, dla zabudowy rolniczej – dowolne. Główny kierunek kalenicy budynku mieszkalnego – równoległy do drogi z której odbywa się wjazd na działkę,
 - h) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
 - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 18 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami w celu utworzenia nowego siedliska rolniczego wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki siedliskowej – 1500m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 25 m dla działki siedliskowej,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - d) będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oraz zostanie zagwarantowany dojazd do rolnych części nieruchomości położonych w głębi działki powstałej wskutek podziału.
 - e) warunki, o których mowa w punktach a-d nie mają zastosowania do podziałów, których celem nie jest wydzielanie odrębnych działek budowlanych, ale powiększenie działki sąsiedniej lub regulacja granic istniejących.

§ 80. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B14MN-U** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 35 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 4 miejsc parkingowych,
- d) od strony drogi publicznej - obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- e) dopuszcza się usytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej i zaplecza usługowego przy granicy działki,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDL,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącego budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze usług: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
- c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do 9 m do kalenicy,
- d) geometria dachów: dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci min. 20°, dla zabudowy gospodarczo-garażowej dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci min. 15°. Kierunek kalenicy prostopadły do drogi publicznej.
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalno-usługowego – dotychczasowa bez możliwości zmiany.

4) podziały nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 81. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B16US** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) urządzenie boiska sportowego na potrzeby lokalne,
- b) nie przewiduje się żadnej zabudowy,
- c) dopuszcza się ogrodzenie boiska o wysokości do 160 cm, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- d) obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDL,

2) wskaźniki w zakresie zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej – 100 %, bowiem nie przewiduje się zabudowy ani też utwardzenia terenu,

4) podziały nieruchomości: nie przewiduje się wtórnych podziałów,

§ 82. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B24U₁** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 5 miejsc parkingowych,
- d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,

- e) dopuszcza się usytuowanie towarzyszącego budynku gospodarczego przy granicy działki,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDL,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejącego budynku strażnicy OSP zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez istniejący budynek strażnicy,
 - b) maksymalna wysokość – 8,0 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - d) geometria dachów: strażnicy – dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 20°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, budynku gospodarczo-garażowego - jednospadowy o kącie nachylenia połaci min. 15°.
- 4) podziały nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 83. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B57U₂** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie 30 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 4 miejsc parkingowych,
 - d) od strony dróg publicznych - obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - e) dopuszcza się usytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej i zaplecza usługowego przy zachodniej i południowej granicy działki,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDL,
 - g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków usługowych i mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku.
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 8,0 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze usług: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do 9 m do kalenicy,
 - d) geometria dachów: dwuspadowe zarówno dla budynku usługowego jak i mieszkalnego, o kątach nachylenia połaci min. 20°, dla zabudowy gospodarczo-

- garażowej dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci min. 15°. Kierunek kalenicy równoległy do drogi publicznej.
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku usługowego – 12 m, budynku mieszkalnego – 10 m.
- 4) podział nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 84. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B30PU** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie 30 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki miejsc parkingowych minimum dla 30 % liczby zatrudnionych,
 - d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - e) należy w pełnym stopniu zachować istniejący na działce drzewostan, dopuszczalna wycinka drzew – wyłącznie w celach sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDL,
 - g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
 - h) obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony archeologicznej,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej,
 - b) ustala się adaptację istniejącego budynku o funkcji mieszkalnej z możliwością remontów i przebudowy, jednak bez możliwości zwiększenia powierzchni mieszkalnej,
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjno-usługowej – 10,0 m do gzymsu i 12 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się dla budowli i urządzeń technologicznych wysokość do 15 m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze usług: 1 kondygnacja, 7 m do kalenicy;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze mieszkalne, do 9 m do kalenicy,
 - d) geometria dachów: dwuspadowe dla wszystkich budynków, o kątach nachylenia połaci min. 20°, kierunek kalenicy – dowolny,
- 4) podział nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 85. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B42PU** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie 50 % powierzchni terenu jako maksymalny wskaźnik jego zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach terenu miejsc parkingowych minimum dla 30 % liczby zatrudnionych,
 - d) dopuszcza się ogrodzenie terenu z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych pod warunkiem osłonięcia z zewnątrz zielenią wysoką lub zielenią pnącą,

- e) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 5KDL,
 - f) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale IV,.
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjno-usługowej – 15 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; wysokość ta nie dotyczy urządzeń technologicznych w rodzaju kominów, masztów, dźwigów i silosów, których wysokość może dochodzić do 18 m.
 - c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze: 1 kondygnacja, 7 m do kalenicy;
 - d) geometria dachów: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15 stopni z dopuszczeniem płaskich, kierunek kalenicy – dowolny,
- 4) podziały nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem na działki wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 5KDL) będzie wynosiła 25 m,
 - kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do drogi będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi
 - b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielanie samodzielnych działek budowlanych.

§ 86. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B32ZP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni niskiej ogólnodostępnej,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zakaz podziałów wtórnych.

§ 87. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B63E, B64E, B65E, B66E, B67E, B68E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących nasłupowych stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy i modernizacji na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny na terenach oznaczonych symbolami B63E, B64E, B67E, B68E.
- 2) z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej - likwidację nasłupowej stacji położonej na terenie oznaczonym symbolem B65E z propozycją jej przeniesienia na teren oznaczony symbolem B66E,

§ 88. Dla terenów oznaczonych symbolem **B58ZL** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej,
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości leśnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,

§ 89. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B59R/ZL** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem wykazania celu związanego z przeznaczeniem podstawowym,

§ 90. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B60R** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rolniczego zagospodarowania upraw rolnych,
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem budowy stawów służących potrzebom gospodarstw rolnych i ogrodnich,
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości rolnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) obowiązuje zachowanie dostępu do istniejących rowów melioracyjnych dla celów ich konserwacji i utrzymania drożności,

§ 91. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B61R-Rz** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rolniczego, z przewagą trwałych użytków zielonych, zagospodarowania upraw rolnych,
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem budowy stawów służących potrzebom gospodarstw rolnych i ogrodnich,
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości rolnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) obowiązuje zachowanie dostępu do istniejących rowów melioracyjnych dla celów ich konserwacji i utrzymania drożności,

§ 92. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B62WS** ustala się:

- 4) zachowanie istniejących stawów o powierzchni lustra wody powyżej 600 m²,
- 5) zakaz zabudowy,
- 6) zakaz podziałów wtórnych,

Dział V **Przepisy końcowe**

§ 93. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) w sołectwie Poleszyn:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: A3MN, A8MN, A29MN w całości i A6MN, A11MN, A16MN, A17MN i A19MN w części bez istniejącej zabudowy – 25 %,
 - b) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami, dla których plan zawiera ustalenia, w tym również dla terenów przeznaczonych pod komunikację – stawki procentowej nie ustala się,
- 2) w sołectwie Orpelów:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: B1MN, B2MN, B32MN, B38MN, B50MN, B52MN, B53MN, B55MN, B3MN/Lz, B7MN/Lz, B44MN/Lz – 25 %,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem B42PU – 30 %,
 - c) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami, w tym również dla terenów przeznaczonych pod komunikację – stawki procentowej nie ustala się.

§ 94. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Dobroniu
Władysław Śliz