Projekt

BURMISTRZ

z dnia 19 sierpnia 2026 r.
Zatwierdzony przez ..... Bogdan Kącki

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W INOWŁODZU

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszerka

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668; z 2026 r. poz. 781) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912), w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/269/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszerka, zmienionej uchwałą Nr LIV/338/2022 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 września 2022 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz przyjętego Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Inowłódz, Rada Miejska w Inowłodzu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszerka**, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4, zawierający:

   a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,

   b) atrybuty zawierające informację o planie,

   c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;

2) **geometrii dachów** – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące głównych połaci dachu (przekrywających główną część budynku), nie dotyczące przekryć drugorzędnych elementów dachu czy budynku lub urządzeń technicznych montowanych na dachach (np. ganków, garaży wbudowanych

w budynek mieszkalny, facjat, wykuszy, świetlików, zadaszeń tarasów, przekryć oranżerii, baterii fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych), dla których dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć, w tym np. jednospadowe, wielospadowe, krzywoliniowe typu wole oko, tarasy nad garażami itp.;

3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

5) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w audycie krajobrazowym, o którym mowa w pkt 1;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

8) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

13) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

14) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu;

15) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz przyjętą Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) zabudowa rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **MLz**;

2) zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **Uz**;

3) lasy oznaczone symbolem **ZL**;

4) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:

a) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej,

b) KD-Y – ciąg pieszo-jezdny;

5) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 4 i 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru:

a) w nawiązaniu do istniejącego podziału na działki wyznacza się tereny dla uzupełnienia zespołu zabudowy rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych zlokalizowane w północnej, wschodniej i zachodniej części obszaru oznaczone symbolem MLz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania uwzględniających walory środowiskowe obszaru,

b) w północo-wschodniej części obszaru wzdłuż ul. Klasztornej – drogi krajowej nr 48 uwzględnia się istniejący sposób zagospodarowania i wyznacza się dwa tereny zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem Uz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania uwzględniających walory środowiskowe obszaru,

c) wyznacza się tereny towarzyszące, współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL,

d) dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;

2) ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) wskazuje się, że obszar objęty planem położony jest w Spalskim Parku Krajobrazowym, w którym wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami dotyczącymi Spalskiego Parku Krajobrazowego;

2) wskazuje się, że iż fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Las Inowłodzki", kod jednostki krajobrazowej 10-342.12-71, dla którego w granicy oznaczonej na rysunku planu, w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;

3) na obszarze objętym planem na działkach nr ew. 3084/31, 3084/33 występuje gatunek chroniony – niewielki płat chronionego siedliska – bór chrobotkowy kod siedliska 91TO;

4) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

5) obowiązuje zakaz:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej,

c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,

d) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie ochrony zieleni obowiązuje:

a) zakaz wycinania drzew, jeżeli wycięcia nie wynikają z potrzeb inwestycyjnych czy stanu zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia,

b) zakaz introdukowania inwazyjnych gatunków obcych (IGO),

c) zachowanie leśnego charakteru na działkach w ramach terenów oznaczonych symbolami: MLz, Uz,

d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną uwzględniającą walory przyrodnicze obszaru;

7) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem dopuszczonym szczegółowymi ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;

8) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolem MLz jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 7. Nie ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

2) na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne;

§ 8. Ustala się **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie Studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;

2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzą:

a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD-D,

b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KD-Y,

c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;

3) ustala się następujące zasady kształtowania miejsc i terenów publicznie dostępnych:

a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m,

c) urządzenia przeznaczone dla ruchu pieszego należy dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**:

1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

4) dla dachów:

a) określa się geometrię dachów:

- dopuszcza się układ kalenicy głównej budynków równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej drogi lub dłuższej granicy działki; w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – równoległy lub prostopadły do jednej z granic działki, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy,

- dla budynków rekreacji indywidualnej, mieszkalnych jednorodzinnych, usługowo-mieszkalnych, usługowych dopuszcza się dachy symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

b) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową;

5) dla elewacji budynków:

a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,

b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu, okładzin z paneli blaszanych oraz blachy falistej,

c) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,

d) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

6) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu;

7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

a) parametry zabudowy,

b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom / lokal mieszkalny,

c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 3 miejsca postojowe na lokal,

d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,

e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

f) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 15 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych,

g) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych;

9) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 8 nie stosuje się;

10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,

b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,

c) dla miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych obowiązuje stosowanie nawierzchni przepuszczalnych tj. np. geokratka wypełniona trawą,

d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8.

§ 10. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenu oznaczonego symbolem 5MLz: 1100 m²,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 12MLz, 13MLz, 14MLz: 2500 m²,

- dla pozostałych terenów oznaczonych symbolem MLz: 2000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m, nie dotyczy działek obsługiwanych przez ciągi pieszo-jezdne oznaczonych symbolem KD-Y w ramach terenu oznaczonego symbolem 5MLz,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w pkt 3, w przypadku wydzieleń:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 11. Ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego między sąsiadującymi nieruchomościami lub przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

1) dla istniejących budynków oraz lokali, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

2) dla sytuowania zabudowy w sąsiedztwie terenów lasów oznaczonych symbolem ZL oraz lasów przylegających do obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne;

3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu powierzchni ograniczającej podejścia do lotniska (lotnisko Tomaszów Mazowiecki EPTM) obowiązują:

a) uwzględnienie ograniczeń wysokości obiektów budowlanych generowanych przez powierzchnię ograniczającą lotniska – powierzchni podejścia o nachyleniu 1:70,

b) uwzględnienie przepisów dotyczących warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska oraz w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych, co dotyczy w szczególności wszystkich obiektów budowlanych o wysokości całkowitej nie mniejszej niż 50 m.

§ 13. Ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**:

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,

b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ul. Klasztorna droga krajowa nr 48 (w całości zlokalizowana poza obszarem objętym planem),

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej (KD-D), publiczne ciągi pieszo-jezdne (KD-Y) oraz drogi wewnętrzne (KDW);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych (KD-D), publicznymi ciągami pieszo-jezdnymi (KD-Y), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych: (KDW) i ustalonych w pkt 4 oraz na warunkach określonych w pkt 5 z drogi publicznej – ul. Klasztornej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami: 4MLz i 13MLz dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m;

5) dla istniejących działek przylegających do ul. Klasztornej, wyłącznie tych dla których brak możliwości obsługi z innych dróg i ciągów wskazanych na rysunku planu oraz dróg, o których mowa w pkt 4, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej ulicy, wyklucza się wtórne podziały tych działek jeśli będą generować zwiększenia ilości zjazdów z tej ulicy;

6) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

§ 14. Ustala się następujące **zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący system uzbrojenia terenów i jego rozbudowę,

b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,

c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

c) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego z sieci lub dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, o nieznacznym oddziaływaniu;

9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**:

1) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D,

b) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami: 1KD-Y, 2KD-Y;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: MLz – 10%;

2) na terenach oznaczonych symbolami: Uz – 15%;

3) na pozostałych terenach nie określa się.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MLz, 2MLz, 3MLz, 4MLz, 5MLz, 6MLz, 7MLz, 8MLz, 9MLz, 10MLz, 11MLz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych;

2) dopuszcza się: istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne w terenie oznaczonym symbolem 4MLz;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 200 m^2,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%,

e) obowiązuje zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla terenu oznaczonego symbolem 5MLz: 1100 m^2,

- dla pozostałych terenów: 2000 m^2,

g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,

h) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej lub mieszkalnego oraz lokalizację jednego garażu i/ lub jednego budynku gospodarczego;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) forma zabudowy:

- budynki rekreacji indywidualnej: w formie wolnostojącej,

- usługi: w formie lokali wbudowanych,

- budynki gospodarcze i garaże: w formie wolnostojącej, wbudowane w bryłę budynku rekreacji indywidulanej lub istniejącego budynku mieszkalnego,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki rekreacji indywidualnej, mieszkalne jednorodzinne: 8,0 m, maksimum 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 4,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych 40° z tolerancją 10%;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **12MLz, 13MLz, 14MLz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne w terenie oznaczonym symbolem 13MLz;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 150 m^2,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,20,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

e) obowiązuje zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m^2,

g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,

h) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz lokalizację jednego garażu i/ lub jednego budynku gospodarczego;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) forma zabudowy:

- budynki rekreacji indywidualnej: w formie wolnostojącej,

- budynki gospodarcze i garaże: w formie wolnostojącej, wbudowane w bryłę budynku rekreacji indywidulanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki rekreacji indywidualnej: 8,0 m, maksimum 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 4,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych 40° z tolerancją 10%;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Uz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych;

2) dopuszcza się: istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 250 m^2,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m^2,

f) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) forma zabudowy:

- usługi: w formie wolnostojącej,

- budynki mieszkalne jednorodzinne: w formie wolnostojącej,

- budynki gospodarcze i garaże: w formie wolnostojącej, wbudowane w bryłę budynku usługowego lub istniejącego budynku mieszkalnego,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne: 9,0 m, maksimum 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- budynki gospodarcze, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 4,0 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych 40° z tolerancją 10%;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **2Uz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych;

2) dopuszcza się: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się łączne zagospodarowanie z terenem sąsiednich usług w ramach nieruchomości, której część jest położona poza obszarem objętym planem (dz. 248/1, ob. Anielin, gm. Poświętne) w zakresie programu usługowego, obsługi komunikacyjnej (dojazd, zabezpieczenie miejsc parkingowych, komunikacja piesza) oraz w zakresie infrastruktury technicznej,

b) obowiązuje zagospodarowanie w formie miejsca biwakowego w dolinie rzeki Cetenki lub/i programu stanowiącego uzupełnienie sąsiednich usług, o których mowa w lit. a, w formie np. miejsc konsumpcyjnych, wyklucza się trwałą zabudowę,

c) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień;

4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez tereny sąsiednie.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m;
2KD-D	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, -zakończona wjazdami bramowymi;
3KD-D	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, -zakończona wjazdami bramowymi;

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Y, 2KD-Y** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-Y	-ciąg istniejący – ul. Krokusowa, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,5 m do 5,4 m, -zakończony placem do zawracania;
2KD-Y	-ciąg istniejący – ul. Dębowa, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,8 m do 7,2 m;

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDW	-droga istniejąca – bez nazwy, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,5 m do 6,0 m;
2KDW	-droga istniejąca – bez nazwy, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 6,0 m, -zakończona placem do zawracania;
3KDW	-droga istniejąca – ul. Poziomkowa, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, -zakończona placem do zawracania;
4KDW	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;
5KDW	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m;

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XXXII/261/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na terenie sołectw: Inowłódz, Spała, Brzustów, Konewka, Królowa Wola, Liciążna, Poświętne, Teofilów, Zakościele i Żądłowice – w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Inowłodza.

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

§ 29.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Inowłodzu

Roman Rodakowski

RADCA PRAWNY
Beata Janik
Nr rej. Ld-P-222

Kierownik Referatu
Nieruchomości, Ochrony Środowiska
i Planowania Przestrzennego

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Inowłodzu

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Inowłodza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Inowłodzu w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
					Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	
1.	3.	4.	5.	6.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	03.07.2026 r.	[...]*	Przeznaczenie wnioskowanych działek pod zabudowę rekreacyjną.	Działki ewidencyjne nr 3084/2, 3084/30, 3084/31, 3084/32, 3084/33, 3084/34, 3084/35, 3084/36		-			Uwaga nieuwzględniona Wnioskowane działki sklasyfikowane są jako grunty leśne Ls, w związku z czym brak jest możliwości wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu budowlanego.

* zanonimizowane dane osobowe

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Inowłodzu

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717, z 2025r. poz. 1659, z 2026 r. poz. 875), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z ww. prognozy wynika, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wiązało się z wydatkami związanymi z inwestycjami z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć:

- wykup przez gminę gruntów prywatnych w celu realizacji wybranych dróg oraz zapewnienie tzw. trójkątów widoczności poprawiających bezpieczeństwo na drogach. Powyższe dotyczy całości lub fragmentów dróg i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 2KD-Y,
- urządzenia dróg oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 2KD-Y poprzez budowę nawierzchni, chodników, oświetlenia ulicznego, uzbrojenia w sieć wodociągową i energetyczną.

Realizacja wymienionych inwestycji może zostać rozłożona w czasie, dzięki czemu budżet gminy będzie obciążany ich kosztami stopniowo. Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Realizacja ustaleń planu będzie również wiązała się z wpływami do budżetu gminy, których główne źródło będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatków od nieruchomości, co jest związane ze

zmianą przeznaczenia terenów oraz z zabudową poszczególnych działek.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Inowłodzu

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 912) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszerka, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 poz. 538, 781, 912).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIII/269/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszerka, zmienioną uchwałą Nr LIV/338/2022 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 września 2022 r.

Celem sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu jest weryfikacja dotychczas obowiązującego nieaktualnego planu z 2001 r., określenie zasad zagospodarowania obszaru w miejscowości Fryszerka w sąsiedztwie ul. Klasztornej – drogi krajowej nr 48 tj. uzupełnienia zabudowy rekreacji indywidualnej w dostosowaniu do stanu faktycznego z uwzględnieniem walorów środowiska (Spalski Park Krajobrazowy, zadrzewione działki, dolina rzeki Cetenki) oraz do ustaleń zawartych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

Dla przeważającej części obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/261/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na terenie sołectw: Inowłódz, Spała, Brzustów, Konewka, Królowa Wola, Liciążna, Poświętne, Teofilów, Zakościele i Żądłowice.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna nie narusza ustaleń określonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Inowłódz przyjętej Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r.

Zgodnie z powyższym dla obszaru objętego projektem planu określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru: wyznacza się tereny dla uzupełnienia zespołu zabudowy rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych zlokalizowane w północnej, wschodniej i zachodniej części obszaru oznaczone symbolem MLz. W północo-wschodniej części obszaru wzdłuż ul. Klasztornej uwzględnia się istniejący sposób zagospodarowania i wyznacza się dwa tereny zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem Uz. Wyznacza się tereny towarzyszące, współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. Dodatkowo, w związku z warunkami uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi krajowej przyległej do obszaru objętego planem, dla terenów oznaczonych symbolami: 4MLz i 13MLz (wchodzące w ich skład

istniejące działki posiadają obsługę z ww. drogi) dla obsługi działek powstających w wyniku wtórnych podziałów dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu zgodnie z warunkami ustalonymi w projekcie planu.

Dla terenów planowanych do zagospodarowania uzyskano decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego znak: RRI.7151.10. 11.2023 r. z dn. 22 listopada 2023 r. wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 3,3683 ha, na cele nieleśne tj. pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych (MLz), pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej(KD-D) oraz pod teren drogi wewnętrznej (KDW), a w uzasadnieniu tej decyzji napisano:

„W ocenie Marszałka Województwa Łódzkiego w rozpatrywanym przypadku zmiana przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 3,3683 ha na cele nieleśne, tj. pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej nadziałkach zadrzewionych, pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz pod teren drogi wewnętrznej jest zasadna i nie spowoduje istotnych szkód dla środowiska. Zmianie przeznaczenia ulegną tereny na których istnieją już zabudowy oraz tereny na których zostały już dokonane podziały geodezyjne na działki budowlane oraz drogi. Zasadnym jest uzupełnienie istniejącej już zabudowy, co pozwoli na racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie obszaru m.in. poprzez kontynuację istniejącej już infrastruktury technicznej oraz wykorzystanie wykonanych już podziałów geodezyjnych. Wskazać również należy, że rzeczone grunty leśne nie leżą na obszarze Natura 2000 oraz nie posiadają statusu lasów ochronnych, w związku z czym zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne nie niesie za sobą negatywnych skutków dla wartości przyrodniczych."

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 i §16 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 670), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami między innymi poprzez ustalenie: ochrony zieleni leśnej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej). Oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony

akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MLz oraz 15% dla terenów oznaczonych symbolem Uz służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2026 poz. 538, 781, 912).

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
W ustaleniach projektu planu wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenów komunikacji – dróg i ciągów publicznych (KD) wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§23 i §24 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia projektu planu wpłynęło 5 wniosków oraz 1 uwaga do projektu planu, nie złożono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Inowłódz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIX/238/2017 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 listopada 2017 r., w której dopuszcza się podejmowanie zmian obowiązujących planów w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie wykupu gruntów, dla potrzeb urządzenia dróg i ciągów publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do

uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna