

UCHWAŁA NR XXVI/134/2005
RADY GMINY W SULMIERZYCACH
z dnia 4 listopada 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce

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 i Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) Rada Gminy w Sulmierzycach

uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych Gminy Sulmierzyce z wyłączeniem terenu górniczego odkrywki Szczerców objętego uchwałą nr XXVII/151/2002 r. Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce wynikających z Założeń Techniczno-Ekonomicznych budowy odkrywki Szczerców (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 279, poz. 3411).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce w skali 1:50000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Sulmierzycach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Sulmierzycach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 5.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce uchwalonego uchwałą Nr XXI/153/2001 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 20 grudnia 2001 r.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce jest:

- 1) ustalenie zasad rozwoju układu funkcjonalno – przestrzennego wykorzystujących istniejące i potencjalne walory wynikające z położenia gminy, uwzględniających minimalizację występujących konfliktów oraz poprawę ładu przestrzennego;

- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§ 3. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez podział obszaru objętego planem na podstawowe typy terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu, dla których określono szczegółowe zasady zagospodarowania;
- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez określenie zasad ogólnych dla całego obszaru oraz szczegółowych zasad zagospodarowania dla podstawowych terenów współtworzących system ekologiczny oraz wyodrębnionych w ramach strefy zurbanizowanej;
- 4) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez określenie zasad ogólnych dla całego obszaru oraz szczegółowych zasad zagospodarowania dla terenów, na których są zlokalizowane elementy dziedzictwa kulturowego i zabytki;
- 5) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez określenie zasad ich zagospodarowania;
- 6) ustalenie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, gabarytów obiektów, geometrii dachów określonych dla poszczególnych terenów;
- 7) ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, poprzez wyodrębnienie terenów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów związanych z ochroną przyrody, dóbr kultury lub na podstawie prawa geologicznego i górniczego;
- 8) ustalenie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości poprzez określenie parametrów, wymagań dla działek powstałych w wyniku podziału, w dostosowaniu do typu terenu, w którym są zlokalizowane,
- 9) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania wyróżnionych terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) ustalenie sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) studium – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce uchwalone uchwałą Nr XXII/135/2001 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 20 grudnia 2001 r.;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwały;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć:
- a) rysunek w skali 1:5000 – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały, ✓
 - b) rysunek w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 3 do uchwały, na który składają się:
 - załącznik nr 3.1 - Dworszowice Pakoszowe (nr 1 wg numeracji na rysunku planu w skali 1:5000),
 - załącznik nr 3.2 - Ostrołęka (nr 2),
 - załącznik nr 3.3 - Bogumiłowice (nr 3),
 - załącznik nr 3.4 - Piekary (nr 4),
 - załącznik nr 3.5 - Wola Wydrzyna (nr 5),
 - załącznik nr 3.6 - Łęczyska - Markowizna (nr 6),
 - Dąbrówka (nr 13),
 - Trzciniec (nr 15),
 - Patyków (nr 17),
 - Złotniki (nr 18),
 - załącznik nr 3.7 - Kuźnica (nr 7),
 - Bieliki (nr 16),
 - załącznik nr 3.8 - Nowa Wieś (nr 8),
 - Stanisławów (nr 10),
 - Dąbrowa (nr 11b),
 - załącznik nr 3.9 - Eligiów - Winek (nr 9a),
 - załącznik 3.10 - Eligiów (nr 9b),
 - załącznik nr 3.11 - Sulmierzyce-Dąbrowa (nr 11a),
 - załącznik 3.12 - Dąbrowa (nr 12), *Kodrań - Anielin*
 - załącznik nr 3.13 - Chorzenice – Marcinów (nr 14),
 - załącznik nr 3.14 – legenda z oznaczeniami rysunku planu w skali 1:1000;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 ust. 2 planu;
- 5) fragmentach obszaru – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem o określonych na rysunku planu w skali 1:5000 granicach oraz oznaczonych liczbami od 1 do 18, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:5000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym podstawowe przeznaczenie
lub dla pozostałych fragmentów obszaru wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
- a) poz. 1 – liczba lub liczba z literą – oznacza numer fragmentu obszaru,
 - b) poz. 2 – liczba – oznacza numer terenu,
 - c) poz. 3 – symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanowiąc min. 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 9) podziałach działek wynikających z regulacji stanu prawnego – należy przez to rozumieć wszelkie podziały, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne; fragmenty zabudowy (tarasy, stropodachy z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 12) strefach ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 13) badaniach archeologicznych – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 14) otoczeniu obiektu zabytkowego – należy przez to rozumieć teren wokół lub przy zabytku, wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;
- 15) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia - strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi z nawierzchni rozbieralnych;
- 16) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 17) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 18) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 19) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 20) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 21) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;

- 22) pasie drogowym – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczaniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 23) drodze – należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;
- 24) paliwach nieekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa stałe takie jak: węgiel, koks lub inne paliwa o wysokiej emisji zanieczyszczeń;
- 25) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwa rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych;
- 26) użytkach rolnych – należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami;
- 27) terenie górniczym – należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;
- 28) obszarze górniczym – należy przez to rozumieć przestrzeń w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:5000 oraz w skali 1:1000.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:5000 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice gminy;
- 3) granice sołectw;
- 4) fragmenty obszaru, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów (lasy i tereny otwarte);
- 7) obiekty objęte ochroną konserwatorską, w rejestrze oraz ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 9) panoramy widokowe, określające strefę ochrony ekspozycji „E”;
- 10) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 11) strefa ochrony archeologicznej „W” objęta programem ratowniczych badań archeologicznych realizowanych przez KWB „Bełchatów” S.A.;
- 12) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 13) strefy ochronne od cmentarzy;
- 14) strefy ochronne od istniejącego uzbrojenia – strefy ograniczonego użytkowania.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:5000 mają charakter informacyjny:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów zurbanizowanych;
- 2) linie rozgraniczające i klasyfikacja dróg publicznych;
- 3) projektowana trasa rekreacyjno-turystyczna;
- 4) rzeki, cieki, rowy melioracyjne;
- 5) istniejące zbiorniki wodne;
- 6) główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 326 Częstochowa, GZWP nr 408 Niecka Miechowska);
- 7) tereny zmeliorowane;
- 8) granice złóż udokumentowanych lub zarejestrowanych;
- 9) granice obszarów górniczych;
- 10) granice terenów górniczych;
- 11) granica kategorii „0” i „I” terenu górniczego;
- 12) izolinia przyspieszeń drgań gruntu o wartości 250 mm/s^2 ;
- 13) izolinia przyspieszeń drgań gruntu o wartości 120 mm/s^2 ;
- 14) izolinie osiadań;
- 15) istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice gminy;
- 2) granice sołectw;
- 3) granice fragmentów obszaru, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) linie rozgraniczające tereny zurbanizowane o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) klasyfikacja układu drogowego;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską, w rejestrze oraz ewidencji zabytków;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 11) punkt widokowy określający strefę ochrony ekspozycji „E”;
- 12) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 13) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 14) strefy ochronne od cmentarzy;
- 15) strefy ochronne od istniejącego uzbrojenia – strefy ograniczonego użytkowania.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 mają charakter informacyjny:

- 1) projektowane granice działek;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów (lasów i terenów otwartych w bezpośrednim sąsiedztwie);
- 3) rzeki, cieki, rowy melioracyjne;
- 4) istniejące zbiorniki wodne;
- 5) główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 326 Częstochowa, GZWP nr 408 Niecka Miechowska);
- 6) tereny zmeliorowane;

- 7) granice złóż udokumentowanych lub zarejestrowanych;
- 8) granice obszarów górniczych;
- 9) granice terenów górniczych;
- 10) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
 - a) kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w której:
 - poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów uszczegóławia się podział obszaru gminy na strefy polityki przestrzennej ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj.:
 - strefę kształtowania istniejącego zainwestowania w ramach poszczególnych wsi,
 - strefę rozwoju zabudowy obejmującą: tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami i drobnej wytwórczości stanowiące kontynuację istniejącego zainwestowania, tereny zabudowy letniskowej i wypoczynku zbiorowego w sąsiedztwie zbiornika wodnego Winek, tereny aktywności gospodarczej w miejscowościach: Sulmierzyce, Chorzenice,
 - strefę ekologiczną: rolno-leśną z projektowanymi dolesieniami, scalającymi istniejące kompleksy leśne,
 - b) kształtowanie harmonijnego krajobrazu poprzez:
 - skupianie zabudowy i nie rozpraszanie jej w terenach otwartych,
 - unikanie obudowy tras komunikacyjnych, zamykającej panoramy widokowe,
 - dostosowanie usytuowania, skali i form zabudowy do cech istniejącego krajobrazu,
 - unikanie obcych regionalnie form architektury,
 - wykorzystanie zieleni wysokiej dla zasłonięcia obiektów agresywnych w krajobrazie (tereny aktywności gospodarczej, uciążliwe ciągi komunikacyjne),
 - dolesienia, zadrzewienia;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz harmonijnego krajobrazu formułuje się w Rozdziale III oraz Rozdziale IV szczegółowe ustalenia dotyczące wymogów w zakresie zagospodarowania dla terenów zurbanizowanych oraz lasów i terenów otwartych wyodrębnionych w obszarze objętym planem na rysunkach planu w skali 1:1000 oraz 1:5000.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się ochronę ciągów ekologicznych związanych z występowaniem dolin rzecznych: Krasowej, Krętki, Strugi Sulmierzyckiej i cieków wodnych, poprzez ustanowienie zakazu zabudowy;
- 2) ustala się ochronę lasów państwowych i prywatnych poprzez obowiązek prowadzenia zadań zachowawczych i pielęgnacyjnych, zakaz melioracji oraz zakaz zabudowy;

- 3) wyznacza się tereny przeznaczone do dolesień, obejmujące: nieużytki, grunty rolne, słabo przydatne do produkcji rolnej, scalające istniejące kompleksy leśne;
- 4) ustala się pełną ochronę pozostałych istniejących terenów zielonych, w tym zieleni w ramach terenów zurbanizowanych, poprzez: wykluczenie lokalizacji zabudowy oraz zalecenie przeprowadzenia rewaloryzacji zabytkowych parków w: Chorzenicach i Woli Wydrzynej;
- 5) ustala się ochronę istniejących nasadzeń z zaleceniem nowych nasadzeń w ramach układu komunikacyjnego oraz dla osłony obiektów dysharmonijnych i agresywnych w krajobrazie sytuowanych w terenach aktywności gospodarczej;
- 6) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji i odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej sieci rowów; w przypadku zmiany użytkowania tych terenów konieczna jest po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi, przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sieci na sąsiednich terenach (należy również wystąpić o wykreślenie zlikwidowanych odcinków sieci z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych);
- 7) dla wszystkich nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych publicznych zabrania się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu; a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten fragment nieruchomości;
- 8) dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunkach planu w skali 1:1000 oraz 1:5000, współtworzących gminny system powiązań przyrodniczych w Rozdziale III oraz Rozdziale IV.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
 - a) wyróżnienie obiektów objętych formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów:
 - obiektów wciągniętych do rejestru zabytków:
 - park dworski z XVIII/XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - dwór z 1 poł. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - oranżeria z 1 poł. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - dwór - lamus (pierwotnie dwór, później lamus) z 1 poł. XVII w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - dwór z XVIII/XIX w. w Woli Wydrzynej nr 1,
 - park pałacowy z XVIII/XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
 - obiektów wciągniętych do ewidencji zabytków:
 - układ przestrzenny z 1361 r. wsi Bogumiłowice,
 - układ przestrzenny z 1372 r. wsi Chorzenice,

- czworak z 2 poł. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - gorzelnia z 1886 r. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - magazyn z 1886 r. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - obora z ok. 1886 r. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - ogrodzenie z 4 św. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - zespół dworski z XVI-XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Chorzenicach nr 47,
 - chałupa z 1920-1923 r. w Chorzenicach nr 65,
 - cmentarz rzymsko-katolicki z XX w. w Dworszowicach Pakoszowych,
 - układ przestrzenny wsi Dworszowice Pakoszowe,
 - układ przestrzenny do 1367 r. wsi Piekary,
 - chałupa z ok. 1863 r. w Piekarach nr 51,
 - chałupa sprzed 1900 r. w Piekarach nr 52,
 - cmentarz żydowski z 2 poł. XIX w. w Stanisławowie,
 - cmentarz rzymsko-katolicki z 2 poł. XIX w. w Sulmierzycach,
 - dzwonnica z ok. 1806 r. na terenie kościoła pw. św. Erazma w Sulmierzycach,
 - kościół parafialny rzymsko-katolicki pw. Św. Erazma z 1800-1806 r. w Sulmierzycach,
 - olejarnia z 1937 r. w Sulmierzycach,
 - spichlerz z 3 ćw. XIX w. na terenie kościoła pw. św. Erazma z Sulmierzycach,
 - tartak z 1936 r. w Sulmierzycach,
 - układ przestrzenny wsi Sulmierzyce,
 - zespół kościelny z 1800-1875 kościoła pw. św. Erazma z Sulmierzycach,
 - dom z ok. 1830 r. w Sulmierzycach przy ul. Kościuszki 5,
 - urząd z ok. 1900 r. w Sulmierzycach przy ul. Kościuszki 19,
 - chałupa z 1919 r. w Sulmierzycach przy ul. Krasickiego 5,
 - chałupa z 1910 r. w Sulmierzycach przy ul. Krasickiego 19,
 - dom z 1906 r. w Sulmierzycach przy ul. Strażackiej 10,
 - chałupa z oborą z 1922 r. w Sulmierzycach ul. Wolska 11,
 - gorzelnia z kon. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
 - obora podworska z kon. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
 - obora podworska z kon. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
 - spichlerz z kon. XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
 - zespół dworski z XIX w. w ramach zespołu dworsko-parkowego w Woli Wydrzynej nr 1,
- wraz z uwzględnieniem wpływu tych obiektów na sposób zagospodarowania terenów, na których są zlokalizowane lub terenów w ich sąsiedztwie,
- b) w odniesieniu do obiektów wciągniętych do zabytków wymienionych w ust. 1 pkt. 1a, pierwszy akapit, obowiązuje ich zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie

innych działań związanych z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad nimi;

pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
 - wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
 - prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
 - prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
 - prowadzenie badań archeologicznych,
 - przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje,
 - dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
 - zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
 - umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust.1,
 - podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,
- c) w odniesieniu do obiektów wciągniętych do ewidencji zabytków wymienionych w ust. 1 pkt. 1a, drugi akapit, w przypadku ich: remontu, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórek ustala się obowiązek uzyskania:
- wytycznych konserwatorskich do planowanych zamierzeń,
 - uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem zabytków planowanych zamierzeń;
- 2) ustala się dodatkowe formy ochrony w postaci projektowanych stref ochronnych wyróżnionych na rysunku planu:
- a) ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „**B**”, obejmującej:
 - układ rozplanowania wsi: Sulmierzyce, Chorzenice, Bogumiłowice, Dworszowice Pakoszowe,
 - b) panoram widokowych określających strefę ochrony ekspozycji „**E**”, obejmującej:
 - przedpole Sulmierzyc,
 - rynek w Sulmierzycach – teren stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego kościoła pw. Św. Erazma,
 - c) ochrony archeologicznej „**W**” obejmującej tereny występowania stanowisk archeologicznych, z wyróżnieniem terenów objętych programem ratowniczych badań archeologicznych przez KWB „Bełchatów” S.A,
 - d) obserwacji archeologicznej „**OW**” obejmującej znaczne skupiska stanowisk archeologicznych.
2. Dla realizacji ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się następujące wymogi w projektowanych strefach:
- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „**B**”:
- a) ochronie podlegają: układ urbanistyczny, w tym: sieć uliczna, linie regulacyjne ulic, osie kompozycyjne, charakter zachowanych pierzei, wysokość i skala zabudowy, zabudowa tradycyjna,

- b) obowiązuje porządkowanie terenów z przypadkowych obiektów degradujących otoczenie zabytków lub wprowadzenie ekranów z zieleni izolujących elementy dysharmonizujące z zabytkiem, a już zrealizowane,
 - c) obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - trwałych zmian elewacji i brył budynków eksponowanych w przestrzeni publicznej,
 - wyburzeń obiektów powstałych przed 1945 r.,
 - d) dla nowych obiektów obowiązuje:
 - uzyskanie wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektu budowlanego,
 - uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu budowlanego, jeżeli wymóg uzyskania uzgodnienia zawierają ww. wytyczne,
 - e) przed dokonywaniem ewentualnych wyburzeń, w określonych na etapie uzgodnienia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej,
 - f) nowa zabudowa jest dopuszczalna w przypadku, gdy:
 - stanowi element procesu wymiany zdekapitalizowanej lub nieprzydatnej zabudowy historycznej,
 - stanowi logiczny, zharmonizowany przestrzennie i niewielki skalą, pełnostandardowy element towarzyszący,
 - g) rozbudowa obiektów, która byłaby eksponowana w przestrzeni publicznej jest dopuszczalna, o ile przybierze formy zharmonizowane z architekturą istniejącego zespołu,
 - h) obowiązuje nawiązanie nowej i modernizowanej zabudowy do charakteru i skali zabudowy tradycyjnej pod względem formy, wysokości, lokalizacji (usytuowanie budynków w określonej tradycyjnej linii zabudowy, układ dachów kalenicowy równoległy do linii zabudowy); współczesne funkcje muszą uwzględniać historyczny charakter zabudowy i możliwości jej dostosowania bez naruszania zabytkowych wartości obiektów,
 - i) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych (o powierzchni powyżej 3 m²); pozostałe reklamy w zakresie gabarytów, formy plastycznej i lokalizacji winny być dostosowane do charakteru zabudowy, obowiązuje zakaz montażu reklam produktów niezwiązanych z prowadzoną w obiekcie działalnością;
- 2) dla panoram widokowych określających strefę ochrony ekspozycji „E”:
- a) obowiązuje porządkowanie terenów z przypadkowych obiektów degradujących otoczenie zabytku lub wprowadzenie ekranów z zieleni izolujących elementy dysharmonizujące z zabytkiem, a już zrealizowane,
 - b) obowiązuje uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich inwestycji mających wpływ na kształt panoram w bliższych lub dalszych planach, w zakresie lokalizacji, gabarytów, formy i kolorystyki projektowanych obiektów,
 - c) gabaryty, forma i kolorystyka nowej i modernizowanej zabudowy, a także gabaryty zieleni oraz elementów i urządzeń infrastruktury technicznej muszą uwzględniać ekspozycję zabytkowej dominanty przestrzennej wsi oraz jej historycznej zabudowy,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam;

- 3) w strefie ochrony archeologicznej „W”:
 - a) ochronie podlegają pozostałości osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, jakie zlokalizowano podczas badań powierzchniowych,
 - b) wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone po uprzednim wykonaniu ratowniczych wykopaliskowych badań archeologicznych,
 - c) obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych oraz uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonanie tych prac;
- 4) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”:
 - a) ochronie podlega duża ilość stanowisk archeologicznych tworzących wyraźnie wyodrębniające się skupisko osadnicze o wyjątkowo dużej wartości naukowej i historycznej,
 - b) obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków warunków realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych oraz uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykonanie tych prac.

3. Wyznacza się trasę rekreacyjno-turystyczną łączącą obiekty i miejscowości o walorach kulturowych i przyrodniczych o przebiegu: Dworszowice Pakoszowe, Ostrołęka, Piekary, Sulmierzyce, Chorzenice.

§ 9. Na obszarze objętym planem ze względu na położenie w obrębie terenów górniczych: „Pole Bełchatów” (teren górniczy „Pole Bełchatów” ustanowiony został w koncesji Nr 120/94 z dnia 08.08.1994 r. z późn. zm., udzielonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, dla Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów” S.A. w Rogowcu, na wydobywanie węgla brunatnego – kopaliny podstawowej oraz kopaliny towarzyszących ze złoża „Bełchatów – pole Bełchatów”; ww. koncesja jest ważna do dnia 31.07.2020 r.) oraz „Pole Szczerców” (obszar i teren górniczy „Pole Szczerców” wyznaczony został w koncesji Nr 25/97 z dnia 01.10.1997 r. z późn. zm., udzielonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, dla Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów” S.A. w Rogowcu, na wydobywanie węgla brunatnego oraz kopaliny towarzyszących ze złoża węgla brunatnego „Bełchatów – pole Szczerców”; koncesja jest ważna do dnia 17.09.2038 r.) obowiązują następujące zasady dotyczące realizacji obiektów budowlanych:

- 1) zgodnie z „Prognozą osiadań i odkształceń związanych z budową odkrywki Szczerców” na rysunku planu wyróżnia się granicę kategorii „0” i „I” terenu górniczego:
 - a) wpływ odkształceń występujących na terenie górniczym zakwalifikowanym do kategorii „0” na obiekty budowlane uznaje się za pomijalny,
 - b) dla obiektów budowlanych wznoszonych na terenie górniczym zakwalifikowanym do kategorii „I” nie wymaga stosowania dodatkowych zabezpieczeń;
- 2) zgodnie z „Prognozą osiadań i odkształceń związanych z budową odkrywki Szczerców” na rysunku planu wyróżnia się izolinie osiadań, wskazujące (w metrach) prognozowane osiadanie terenu w wyniku odwadniania górotworu w oparciu o które wyliczono wskaźniki deformacji terenu
 - a) podane wskaźniki deformacji terenu winny być uwzględnione w projektach budowlanych poszczególnych obiektów;

- 3) zgodnie z „Oceną i prognozą zjawisk sejsmicznych w rejonie KWB „Bełchatów” w obszarze gminy wyróżnia się:
- a) izolinię przyspieszeń drgań gruntu o wartości 250 mm/s^2 wyznaczającą pas ok. 1km na południe od wyrobiska górniczego odkrywki Szczerców (rejon wsi Kuźnica i Markowizna), w której mogą wystąpić wstrząsy VI stopnia intensywności drgań ($250\text{-}500 \text{ mm/s}^2$),
 - b) izolinię przyspieszeń drgań gruntu o wartości 120 mm/s^2 ;
- 4) dla terenów położonych w obrębie izolunii przyspieszeń drgań gruntu o wartości powyżej 250 mm/s^2 obowiązuje realizacja nowych obiektów co najmniej o średniej trwałości (budynki z cegły, elementów prefabrykowanych, kamienia prasowanego); nie dopuszcza się realizacji budynków o najprostszej konstrukcji tzn. z kamienia łamanego, cegły niewypalanej itp.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej:

- 1) podstawowy układ drogowy:
 - a) droga wojewódzka nr 483 relacji Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa – droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-G1/2**,
 - b) projektowana droga powiatowa relacji Kolonia Stróża – Wola Wydrzyna – Sulmierzyce – Dąbrówka – droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-Z1/2**,
 - c) drogi powiatowe – drogi zbiorcze:
 - DP 472 relacji Sulmierzyce – Siedlce – **3KD-Z1/2**,
 - DP 557 relacji Suchowola – Bogumiłowice – Piekary – **4KD-Z1/2**,
 - DP 469 relacji Sulmierzyce Kolonia – Kleszczów – **5KD-Z1/2**,
 - DP 468 relacji Sulmierzyce Kolonia – Łuszczanowice – **6KD-Z1/2**,
 - d) drogi powiatowe:
 - DP 466 relacji Sulmierzyce – Krzywanice – **7KD-L1/2**,
 - DP 467 relacji Marcinów – Łuszczanowice – **8KD-L1/2**,
 - DP 470 relacji Sulmierzyce – Żłobnica – **9KD-L1/2**,
 - DP 471 relacji Sulmierzyce – Dębowiec Mały – **10KD-L1/2**,
 - e) drogi gminne – drogi lokalne:
 - DG 02 relacji Wola Wydrzyna – Nowa Wieś – Eligiów – **11KD-L1/2**,
 - DG 03 relacji Nowa Wieś – Sulmierzyce – **12KD-L1/2**,
 - DG 06 relacji Gawłów (gm. Rząśnia) – Dworszowice Pakoszowe – **13KD-L1/2**,
 - DG 07 relacji Rekle (gm. Rząśnia) – Dworszowice Pakoszowe – **14KD-L1/2**,
 - DG 09 relacji Sulmierzyce – Dąbrowa – gm. Strzelce Wielkie – **15KD-L1/2**,
 - DG 12 relacji Marcinów – Trzciniec – Kolonia Kąty – gm. Lgota Wielka – **16KD-L1/2**,
 - f) drogi gminne – drogi dojazdowe **KD-D1/2**:
 - DG 01 relacji Kuźnica – Nowa Wieś – Sulmierzyce,
 - DG 04 relacji Stanisławów – Lesisko – Eligiów – Dębina (gm. Kleszczów),
 - DG 05 relacji Żłobnica (gm. Kleszczów) – Dąbrówka,
 - DG 08 relacji Sulmierzyce – Dąbrowa – gm. Strzelce Wielkie,
 - DG 10 relacji Kolonia Sulmierzyce – Kodrań,

- DG 11 relacji Chorzenice – Krzywanice (gm. Lgota Wielka);
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów określa się:
- a) przebieg dróg o kategoriach:
 - zbiorcze- oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
 - lokalne – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**,
 - dojazdowe – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,
 - pozostałe – traktuje się je jako wewnętrzne (polne lub osiedlowe),
 - b) sposób zagospodarowania pasów drogowych we fragmentach obszaru objętych rysunkiem planu w skali 1:2000 określa się w Rozdziale III;
- 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L** - ulice lokalne, **KD-D**- ulice dojazdowe oraz dróg wewnętrznych. Z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-G** – drogi główne oraz **KD-Z** - drogi zbiorcze dopuszcza się obsługę dla istniejących działek posiadających obsługę (zjazdy), tworzenie nowych zjazdów dopuszcza się za zgodą zarządcy dróg.

§ 11. W obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podstawą zaopatrzenia gminy w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe jest i nadal pozostanie system istniejących wodociągów zbiorowych, opartych o zasoby wód podziemnych,
 - b) głównymi źródłami zasilania będą:
 - ujęcie głębinowe i stacja wodociągowa „Sulmierzyce” dla miejscowości: Sulmierzyce, Dąbrowa, Piekary, Ostrołęka, Dworszowice Pakoszowe, Kodrań, Anielów i Chorzenice,
 - ujęcie głębinowe i stacja wodociągowa „Dąbrówka” dla miejscowości: Dąbrówka, Stanisławów, Eligiów, Winek, Nowa Wieś, Kuźnica, Markowizna, Łęczyska i Bogumiłowice,
 - ujęcie „Wiewiórów” w gminie Lgota Wielka poprzez zakup wody z dla wsi Patyków i Marcinów,
 - źródłem wody w sytuacjach awaryjnych mogą być również ujęcia wodociągowe istniejące w sąsiednich gminach: Rzaśnia i Strzelce Wielkie,
 - c) w wyznaczonych strefach ochrony bezpośredniej głębinowych ujęć wody wymienionych w ust. 1 pkt a, b należy uwzględniać zakazy, ograniczenia i rygory sanitarne ustalone w decyzjach ustalających te strefy,
 - d) zaspokajanie potrzeb ilościowych wynikających z zakładanego rozwoju przestrzennego i standardów jakościowych, następować będzie przez modernizację i rozbudowę istniejących źródeł wody oraz urządzeń uzdatniania i przesyłu wody,
 - e) doprowadzanie wody do ustalonych w planie terenów przeznaczonych do urbanizacji następować będzie przez rozbudowę sieci wodociągowej; standard wyposażenia zapewniać powinien możliwość zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej 100% zabudowy mieszkaniowej, usługowej i wszelkich form działalności gospodarczej,

- f) zakłady korzystające z ujęć własnych dla potrzeb produkcyjnych mogą nadal z nich korzystać na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
 - g) ustala się zachowanie istniejącej w obszarze objętym planem sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych, z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
 - h) istniejące indywidualne ujęcia wody, w publicznych obiektach usługowych ustala się do zachowania jako awaryjne źródła wody; mogą one stanowić źródło zaopatrzenia gminy w wodę w warunkach kryzysowych, pod warunkiem dopuszczenia do eksploatacji przez właściwy organ Inspekcji Sanitarnej; likwidacja ujęć dopuszczalna jest na warunkach określonych w odrębnych przepisach;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych następować będzie w systemach zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na istniejącą i projektowane gminne oczyszczalnie ścieków oraz w systemach indywidualnych,
 - b) w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Sulmierzycach ustala się dalszą rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości gminnej oraz skanalizowanie wsi: Sulmierzyce Kolonia, Dąbrowa, Chorzenice, Marcinów, Bieliki oraz części wsi Kodrań i Anielów,
 - c) zgodnie z opracowaną koncepcję skanalizowania gminy planuje się budowę dwóch kolejnych oczyszczalni ścieków:
 - dla obsługi wsi: Ostrołęka i Dworszowice Pakoszowe,
 - dla obsługi wsi: Bogumiłowice, Piekary i Wola Wydrzyna,
 - d) ścieki do oczyszczalni doprowadzane będą za pośrednictwem sieci kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjno – pompowym lub ciśnieniowym,
 - e) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki odprowadzane będą w systemach kanalizacji indywidualnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych; po skanalizowaniu terenów obowiązuje podłączenia wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej i likwidacja szamb,
 - f) w pozostałych wsiach ustala się kanalizację indywidualną i lokalną:
 - wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków: budowanych indywidualnie lub z udziałem środków gminnych dla pojedynczych obiektów i nieruchomości, kilku nieruchomości lub całych wsi; miejscem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków mogą być tereny działek lub inne tereny, do których inwestor ma tytuł prawny, oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi lub do cieków naturalnych o ciągłym przepływie, na warunkach określonych w ustawie Prawo Wodne i w przepisach wykonawczych,
 - w zakładach produkcyjnych, wytwarzających ścieki technologiczne należy zapewnić ich oczyszczanie poprzez budowę kanalizacji i zakładowych oczyszczalni ścieków,

- w indywidualnych przypadkach dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na terenie nieruchomości i ich wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego na oczyszczalni w Sulmierzycach;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w systemach indywidualnych i lokalnych:
 - z terenów o funkcji mieszkaniowej – na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu,
 - wody pochodzące z odwodnienia terenów określanych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone (stacje paliw, parkingi i place manewrowe o powierzchni powyżej 0,1 ha, tereny przemysłowe, magazynowe i składowe, itp.) powinny być ujmowane w lokalne układy odwodnieniowe powierzchniowe lub sieciowe i oczyszczane przed wprowadzaniem do odbiorników z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, na odpowiednich urządzeniach oczyszczających lokalizowanych w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - b) odbiornikami wód opadowych są na obszarze gminy: rzeka Krasowa, rzeka Krętka i jej dopływ Struga Sulmierzycka, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, rowy melioracyjne oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - c) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem i niszczeniem brzegów; zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, oczek i zbiorników wodnych bez uzgodnienia z odpowiednimi służbami i organami ds. gospodarki wodnej i bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów; nakazuje się utrzymanie drożności rowów,
 - d) ustala się obowiązek maksymalnej ochrony istniejących urządzeń melioracji szczegółowych; w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę urządzeń, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą i w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących,
 - e) na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) sieć średniego napięcia zasilająca obszar gminy składająca się głównie z linii napowietrznych 15kV oraz stacji transformatorowych słupowych powiązana jest ze stacją transformatorową – głównym punktem zasilania 110/15kV „Wistka”,
 - b) istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych i rolniczych, urządzeń technologicznych może być rozbudowany i modernizowany, ewentualne usunięcie potencjalnych kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi liniami napowietrznymi wymaga uzgodnienia z gestorem sieci,
 - c) dla terenów przeznaczonych dla realizacji funkcji usługowych i produkcyjnych przewiduje się zasilanie z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, dla potrzeb których dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnych wymiarach 3x2 m posiadających bezpośredni dojazd do drogi publicznej,
 - d) obowiązują strefy ochronne dla obiektów elektroenergetycznych, wyznaczone na rysunku planu:
 - stacja GPZ „Wistka” 110/15kV – teren wokół stacji o szerokości 150 m,
 - linia napowietrzna 110 kV – pas terenu o szerokości 36 m,
 - linia napowietrzna 15 kV – pas terenu o szerokości 15 m,

- określone wyżej szerokości stref są maksymalne i mogą być zmniejszone w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym,
- e) w ww. strefach ustala się:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i innych funkcji chronionych (usług oświaty, zdrowia),
 - możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu pozytywnej opinii Zakładu Energetycznego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowa gazyfikacja gminy wymaga potwierdzenia w opracowaniach specjalistycznych; na obecnym etapie nie wyznacza się przebiegu sieci gazu przewodowego,
 - b) do czasu uściślenia przebiegu i realizacji sieci gazowej przewodowej zaopatrzenie w gaz ustala się w systemie indywidualnym tj. z butli bądź zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych, grzewczych i ciepłej wody użytkowej odbywa się w systemie rozproszonym w oparciu o źródła lokalne (kotłownie, paleniska domowe) z wykorzystaniem różnych nośników energii (paliw stałych i płynnych),
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne:
- a) w oparciu o istniejącą telefonię przewodową i bezprzewodową;
- 8) w zakresie lokalizacji wszystkich sieci infrastruktury technicznej:
- a) dla fragmentów obszaru objętych ustaleniami na rysunku planu w skali 1:1000 obowiązują następujące zasady:
 - dla lokalizacji projektowanej sieci wodociągowej przeznacza się tereny dróg publicznych wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
 - w przypadku braku możliwości zlokalizowania wodociągu w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie wodociągu w innych terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych,
 - lokalizacja w sąsiedztwie sieci wodociągowej innych obiektów budowlanych wymaga zachowania normatywnych odległości lub odpowiednich zabezpieczeń uzgodnionych z zarządzającym siecią,
 - miejscem lokalizacji kanałów sanitarnych grawitacyjnych i tłocznych ustala się tereny dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
 - dla dróg głównych i zbiorczych dopuszcza się lokalizację kanałów na obrzeżach linii rozgraniczających; w terenach zabudowanych dopuszcza się lokalizację kanałów w chodnikach lub poboczach dróg,
 - przy braku możliwości zlokalizowania kanału w liniach rozgraniczających drogi lub ze względów technicznych dopuszcza się lokalizację w innych terenach o innym przeznaczeniu

podstawowym lub w działkach, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do kanałów w celach eksploatacyjnych,

- wzajemne usytuowanie kanałów i innych obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w odrębnych przepisach,
- dopuszcza się lokalizację planowanych przepompowni ścieków poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) obowiązuje gromadzenie odpadów stałych w ramach poszczególnych nieruchomości,
- b) obowiązuje usuwanie nieczystości bytowych, stałych w ramach zorganizowanego systemu wywozu nieczystości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące inwestycje:

1) celu publicznego o charakterze ponadlokalnym:

- a) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 483,
- b) realizacja drogi powiatowej Kolonia Stróża – Wola Wydrzyna – Sulmierzyce – Dąbrówka,
- c) modernizacja dróg powiatowych – doprowadzenie do parametrów zgodnie z ustalonymi klasami dróg zbiorczych i lokalnych;

2) celu publicznego o charakterze lokalnym:

- a) rewaloryzacja zabytkowych parków w Chorzenicach i Woli Wydrzynej,
- b) modernizacja istniejących dróg gminnych – doprowadzenie do parametrów zgodnie z ustalonymi klasami dróg lokalnych i dojazdowych,
- c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalniami i przepompowniami ścieków,
- d) sukcesywna modernizacja istniejącej sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia (m.in. wymiana przewodów na izolowane).

§ 13. Plan ustala następującą zasadę podziału obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone kolejnymi liczbami od 1 do 18, dla których obowiązują ustalenia rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) na pozostałą część obszaru objętego planem, dla której obowiązują ustalenia rysunku planu w skali 1:5000;
- 3) w ramach fragmentów obszaru wymienionych w ust. 1 wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz ponumerowane kolejnymi i oznaczone symbolami literowymi;
- 4) zgodnie z zasadą ustaloną w ust. 1 i 3 wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) tereny zurbanizowane, z podziałem na:
 - zabudowę zagrodową – RM,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – MN,
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – MW,
 - zabudowę letniskową – ML,
 - usługi – U,
 - usługi z dużym udziałem zieleni na działce – U/Z,
 - usługi sportu i rekreacji – US,
 - zabudowę usługowo-składowo-produkcyjną – P-U,

- urządzenia gospodarki wodnej – W,
 - urządzenia gospodarki ściekowej – K,
 - urządzenia gospodarki elektroenergetycznej – E,
 - urządzenia gospodarki telekomunikacyjnej – T,
 - zieleń parkową – ZP,
 - cmentarze – ZC,
- b) tereny układu komunikacji z podziałem na:
- drogi publiczne:
 - drogi główne – **KD-G**,
 - drogi główne – **KD-Z**,
 - drogi główne – **KD-L**,
 - drogi główne – **KD-D**,
 - drogi wewnętrzne:
 - ciągi pieszo-jezdne – **KDW-Y**,
 - drogi gospodarcze – **KDW-G**;
- 5) w ramach pozostałej części obszaru objętego planem wymienionej w ust. 2 wyodrębnia się tereny objęte zakazem zabudowy o różnym podstawowym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi:
- a) lasy i tereny otwarte, z podziałem na:
- lasy – ZL,
 - dolesienia – ZLd,
 - łąki, pastwiska – RŁ,
 - grunty orne – R,
 - eksploatacja powierzchniowa surowców – PG;
- 6) dla terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 4 oraz wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:5000 i wymienionych w ust. 5, wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale III i Rozdziale IV, dotyczące:
- a) przeznaczenia terenu;
 - b) podziału na działki;
 - c) sposobu zagospodarowania;
 - d) warunków dla istniejącej zabudowy;
 - e) warunków dla projektowanej zabudowy.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000

§ 14.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) mieszkalnictwo zagrodowe w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) mieszkalnictwo jednorodzinne związane z całorocznym pobytem jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, towarzyszące funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
- a) dopuszcza się podziały na działki w celach budowlanych, wówczas gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniała łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²,
 - minimalna długość granicy stanowiącej front działki przylegającej do drogi publicznej wynosi 25 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem KD-D,
 - wymóg w zakresie powierzchni i szerokości działki nie dotyczy działek wydzielonych pod stacje trafo;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
- a) obowiązuje 30% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy,
 - b) dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, minimalna długość granicy stanowiącej front działki przylegającej do drogi publicznej wynosi 20 m,
 - c) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych, maksymalna wysokość ogrodzenia od drogi publicznej wynosi 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
 - d) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - e) dla części działek wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.12RM obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez pozostałe fragmenty tych działek oznaczonych symbolem RŁ, z drogi oznaczonej symbolem 3KD-Z1/2,
 - f) dla części działek wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17.1RM obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez pozostałe fragmenty tych działek oznaczonych symbolem R, z drogi oznaczonej symbolem KD-D1/2 relacji Bieliki-Kamyk,
 - g) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości:
 - mieszkalnictwo – 1 miejsce postojowe/ garaż na 1 mieszkanie,
 - usługi handlu – 1 miejsce postojowe/ 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

- i) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - j) dla terenów, działek, w ramach których występuje strefa ochrony archeologicznej „W” wyznaczona na rysunku planu, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt 3,
 - k) dla terenów, działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 4,
 - l) dla terenów położonych w obrębie izolacji przyspieszeń drgań gruntu o wartości powyżej 250 mm/s² obowiązują wymogi dla projektowanej zabudowy ustalone w Rozdziale II, §9, pkt. 3,
 - m) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczone na rysunku planu, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych,
 - n) dla terenów położonych w strefie ochronnej wyznaczonej na rysunku planu w odległości 50 od granic istniejącego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywnościowych, żywieniem zbiorowym oraz studni służących do czerpania wody dopicia i potrzeb gospodarczych; w odległości 150 m od granicy obowiązuje zakaz lokalizacji studni kopanych,
 - o) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, zgodnie z warunkami dla projektowanej zabudowy,
 - b) dla budynków wciągniętych do ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II §8 ust. 1 pkt. 1c;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy:
 - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu; w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach zaleca się sytuowanie projektowanej zabudowy w linii frontowej, którą wyznacza usytuowanie przynajmniej jednego z sąsiednich budynków,
 - w przypadku likwidacji istniejącej zabudowy (poza wciągniętą do ewidencji zabytków) usytuowanej na działce, na której na rysunku planu nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, dla nowej zabudowy obowiązuje wyznaczenie tej linii poprzez przedłużenie linii zabudowy ustalonej na rysunku planu dla sąsiednich działek,
 - w przypadku istniejącej zabudowy (poza zabudową w złym stanie technicznym) zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy, poprzez dobudowę istniejącego obiektu,

- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji naziemnych – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
 - dachy 2 - 4 spadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych,
 - realizacja elewacji budynku z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - malowanie elewacji budynków zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: np. beżu, brązu, żółci,
- b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego wolnostojącego lub tworzącego z budynkiem mieszkalnym całość architektoniczną,
- c) budynki o różnych funkcjach wchodzące w skład gospodarstwa rolnego winny stanowić zespół o cechach nawiązujących do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa pod względem sposobu zagospodarowania działki, formy architektury i użytych materiałów budowlanych.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie: wolnostojącej, bliźniaczej jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) wrysowane na rysunku planu podziały mają charakter orientacyjny, dopuszcza się ich zmianę, przy spełnieniu niżej ustalonych warunków,
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić:
 - 1000 m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy):
 - 24 m – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 18 m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L; dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub wewnętrznej (osiedlowej),
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

- 3) warunki zagospodarowania działek:
- a) obowiązuje 20% powierzchni działki, jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 50% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - b) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - c) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej ilości:
 - mieszkalnictwo – 1 miejsce postojowe/ garaż na 1 mieszkanie,
 - usługi handlu – 1 miejsce postojowe/ 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; zalecana wysokość od ulicy – 0,7 m; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania żelbetonowych prefabrykatów,
 - e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - f) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - g) dla terenów, działek, w ramach których występuje strefa ochrony archeologicznej „W” wyznaczona na rysunku planu, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 3,
 - h) dla terenów, działek, znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 4,
 - i) dla terenów położonych w strefie ochronnej wyznaczonej na rysunku planu w odległości 50 od granic istniejącego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywnościowych, żywieniem zbiorowym oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych; w odległości 150 m od granicy obowiązuje zakaz lokalizacji studni kopanych,
 - j) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejących budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji,
 - c) dla budynków wciągniętych do ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 1 pkt. 1c;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy;

- obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, zaleca się sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
- w przypadku likwidacji istniejącej zabudowy (poza wciągniętą do ewidencji zabytków) usytuowanej na działce, na której na rysunku planu nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, dla nowej zabudowy obowiązuje wyznaczenie tej linii poprzez przedłużenie linii zabudowy ustalonej na rysunku planu dla sąsiednich działek,
- w przypadku istniejącej zabudowy (poza zabudową w złym stanie technicznym) zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy, poprzez dobudowę istniejącego obiektu,
- maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
- dachy 2 - 4 spadowe o kącie nachylenia zbliżonym od 20° do 45°, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym, wyklucza się pokrycie dachów papą smołowaną,
- w przypadku sytuowania zabudowy na pojedynczej działce pomiędzy dwiema działkami z zabudową o dachach płaskich lub innym kącie nachylenia niż ustalone, formę i spadki dachu należy skoordynować z dachami istniejących sąsiednich budynków,
- realizacja elewacji budynku z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,
- kolorystyka elewacji budynków w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych odcieniach np. bieli, beżu, inne elementy budynku w jednym kolorze skoordynowanym z kolorem dachu,
- nawiązanie do istniejącej tradycyjnej formy zabudowy (gabaryty budynków, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie, materiały wykończeniowe), w celu tworzenia w ramach terenu jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
- lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zablokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 30 m², na 2 stanowiska postojowe - 40 m², budynku gospodarczego - 40 m²),
- dopuszcza się lokalizację parterowych wolnostojących budynków stacji transformatorowych,
- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną,
- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako parterowego obiektu wolnostojącego lub integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym,
- zakaz realizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem altan ogrodowych);

- 6) ustalenia indywidualne:
- a) dla działek przylegających do rynku w Sulmierzycach wchodzących w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11a.16 MN** oraz **11a.43 MN** ustala się dodatkowo:
 - obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,
 - obowiązuje zachowanie istniejącej zabudowy pierzejowej,
 - dopuszcza się lokalizację zwartej zabudowy sytuowanej zgodnie z ustaloną wzdłuż granic rynku obowiązującą linią zabudowy.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej (ochrona zdrowia, oświaty, kultu religijnego, kultury, sportu, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii itp.), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia obsługi technicznej, parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi, wszelkiej działalności nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice terenu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni,
 - c) obowiązuje porządkowanie i uzupełnianie w miarę możliwości zagospodarowania, poprzez wzbogacanie zieleni oraz zapewnienie miejsc parkingowych,
 - d) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy na następujących warunkach:
 - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone na rysunku planu,
 - obowiązuje 30% powierzchni działki lub terenu jako maksymalna powierzchnia zabudowy, minimum 40% powierzchni działki lub terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - obowiązuje nieprzekraczanie wysokości istniejącej zabudowy,
 - kolorystyka elewacji budynku oraz kształt dachu musi nawiązywać do istniejących budynków,
 - b) w działalności remontowej istniejącej zabudowy mającej wpływ na jej wygląd zewnętrzny, obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach budynku),
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę letniskową wolnostojącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o całorocznym użytkowaniu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) usługi handlu oraz związane z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlowej), zarówno w budynkach jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) wrysowane na rysunku planu podziały mają charakter orientacyjny, dopuszcza się ich zmianę, przy spełnieniu niżej ustalonych warunków,
 - b) dopuszcza się podziały na działki, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) - 25 m,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - c) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania działki:
 - a) dopuszcza się 20% powierzchni działki, jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) obowiązuje minimum 50% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - d) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 2 miejsc,
 - e) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, preferowane naturalne żywopłoty wzdłuż dróg – jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiału; zalecana wysokość od drogi – 0,7 m; maksymalna wysokość od dróg i pozostałych ogrodzeń 1,5 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - g) dla terenów położonych w obrębie izolinii przyspieszeń drgań gruntu o wartości powyżej 250 mm/s² obowiązują wymogi dla projektowanej zabudowy ustalone w Rozdziale II, §9 pkt. 3;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują następujące zasady kompozycji kształtowania projektowanej zabudowy,

- obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy, zaleca się sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
- dachy 2 – 4 spadowe o kącie nachylenia zbliżonym od 30° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorze ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym, wyklucza się pokrycie dachu papą smołową,
- realizacja elewacji budynku z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych - rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,
- kolorystyka elewacji budynków w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych odcieniach np. bieli, beżu, inne elementy budynku w jednym kolorze skoordynowanym z kolorem dachu,
- nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynku, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
- lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wybudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
- dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na jedno stanowisko – 30 m², na 2 stanowiska postojowe 40 m², budynku gospodarczego – 30 m²,
- dopuszcza się lokalizację parterowych, jednostojących budynków stacji transformatorowych,
- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako parterowego obiektu wolnostojącego lub budynku integralnie związanego z budynkiem mieszkalnym,
- zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi publiczne lub komercyjne o uciążliwości nieprzekraczającej granic terenu, działki, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się podziały terenu wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:

- minimalna powierzchnia będzie wynosić 1500 m²,
 - będzie przylegać do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów, działek:
- a) dopuszcza się 60% powierzchni działki lub terenu jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) obowiązuje minimum 20% powierzchni działki lub terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) w przypadku lokalizacji zaplecza lub parkingu od strony wspólnej granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej oznaczonymi na rysunku planu symbolami: RM, MN, MW obowiązuje wzdłuż granic realizacja szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 2,0 m,
 - d) dla działki lub terenu obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - e) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w dostosowaniu do zagospodarowania, w minimalnej ilości:
 - dla obiektów handlowych – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla innych obiektów – 10-12 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 100 miejsc lub użytkowników,
 - f) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż ulicy jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m wg indywidualnych decyzji w zakresie formy i materiału; zakazuje się stosowanie prefabrykatów żelbetowych,
 - g) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu lub działki,
 - h) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zwarte w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - i) dla terenów, działek, w ramach których występuje strefa ochrony archeologicznej „W” wyznaczona na rysunku planu, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 3,
 - j) dla terenów znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - k) dla terenów położonych w strefie ochronnej w odległości 150 m od istniejącego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni kopanych,
 - l) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalenia na rysunku planu strefy ochronne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę usługową z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

- b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach budynku),
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania zabudowy:
- obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy lub w przypadku ich niewyznaczenia zaleca się sytuowanie zabudowy wzdłuż frontowej linii wyznaczonej przez istniejącą zabudowę na sąsiednich działkach,
 - maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - zaleca się dachy o kącie nachylenia 30-45°, w kalenicach równoległych do ulicy, wyklucza się krycie dachów papą,
 - obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła), z wykluczeniem sidingu,
 - dla obiektów użyteczności publicznej należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych,
- b) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U/Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi publiczne lub komercyjne tj. usługi oświaty, kultury, zdrowia, kultu religijnego z dużym udziałem zieleni na działce jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty wypoczynku zbiorowego jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia obsługi technicznej, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, handlu hurtowego) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
- a) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- minimalna powierzchnia działki będzie wynosić 2500 m²,
 - będzie przylegać do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L lub dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów, działek:
- a) obowiązuje minimum 50% powierzchni działki lub terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - b) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni,
 - c) dla działki lub terenu obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,

- d) usługi handlu – 1 miejsce postojowe/ 50 m² powierzchni użytkowej,
 - e) w ramach działki lub terenu obowiązuje zapewnienie liczby miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w dostosowaniu do zagospodarowania, w minimalnej ilości 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc lub użytkowników,
 - f) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż drogi jako ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania żelbetowych prefabrykatów,
 - g) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzeniem działalności do granic terenu lub działki,
 - h) dla terenów na których zlokalizowane są usługi oświaty, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - i) dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego Winek oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9a.3U/Z; 9a.4U/Z obowiązuje przeznaczenie dla wypoczynku zbiorowego i zagospodarowania w formie:
 - terenów gier i zabaw, placów sportowych,
 - pola biwakowego,
 - miejsc parkowania pojazdów, miejsca plażowaniawraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami kubaturowymi, związanymi z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe oraz harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - j) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zwarte w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - k) dla terenów znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,
 - l) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy spełnieniu następujących warunków:
 - w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach budynku),
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji,
 - obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynk, cegła itp.) z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
 - obowiązuje forma architektury tradycyjnej , dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 20⁰ do 45⁰,
 - dla obiektów użyteczności publicznej należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych,

b) dla budynków wciągniętych do ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 1 pkt. 1c.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji w formie obiektów oraz urządzeń terenowych jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zaplecze techniczne, administracyjno – socjalne jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni terenu,
 - b) obowiązuje minimum 40% powierzchni terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - c) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu w minimalnej ilości 12 miejsc postojowych na 100 miejsc lub użytkowników,
 - e) obowiązuje realizacja ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m; obowiązuje zakaz stosowania prefabrykatów żelbetowych,
 - f) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych,
 - g) dla terenów znajdujących się w obrębie strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 4,
 - h) dla terenów położonych w strefie ochronnej w odległości 150 m od granicy istniejącego cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji studni kopanych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy zabudowy,
 - zaleca się dachy 2-4 spadowe o kącie nachylenia od 20⁰ do 45⁰, z pokryciem w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym,
 - ujednolicona kolorystyka elewacji zabudowy w ramach terenu,
 - zakaz stosowania jaskrawej agresywnej kolorystyki elewacji,
 - do obiektów użyteczności publicznej należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zakłady produkcyjne, magazyny, składy (w tym gromadzenie odpadów przewidzianych do unieszkodliwiania i odzysku), usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) mieszkalnictwo związane z dozorem funkcji wymienionych w pkt. 1 a, b, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia obsługi technicznej (w tym telekomunikacyjne urządzenia nadawcze), instalacje odzysku i unieszkodliwiania odpadów, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) dopuszcza się podziały terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 40 m,
 - będzie przylegać do drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki lub terenu, które podlegają podziałowi,
 - b) w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów, działek:
 - a) dopuszcza się 60% powierzchni działki terenu jako maksymalną powierzchnię zabudowy,
 - b) dla działki lub terenu obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II §10 pkt 3,
 - c) w ramach działki lub terenu (w przypadku zagospodarowania przez jednego inwestora) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do przewidywanego zagospodarowania w minimalnej ilości 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - d) obowiązuje realizacja ogrodzeń sytuowanych wzdłuż dróg jako ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych, maksymalna wysokość ogrodzenia 2,0 m (w tym cokół 0,4 m),
 - e) obowiązuje obsadzanie terenu lub działek wzdłuż granic zielenią wysoką zimozieloną w pasie szerokości 5,0 m,
 - f) obowiązuje ograniczenie uciążliwości związanej z prowadzoną działalnością do granic terenu lub działki,
 - g) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II, § 11 ust. 3 pkt 1b,
 - h) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 1,

- i) dla terenów w ramach których występuje strefa ochrony archeologicznej „W” wyznaczona na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 3,
 - j) dla terenów znajdujących się w obrębie strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 4,
 - k) dla terenów położonych w strefie ochronnej w odległości 150 m od granicy istniejącego cmentarza obowiązują zakaz lokalizacji studni kopanych,
 - l) dla terenów na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne,
 - m) dla terenów, na których występują urządzenia melioracyjne oznaczonych na rysunku planu, przed realizacją zagospodarowania określonego planem, obowiązuje przebudowa urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, z wyłączeniem wymienionych wcześniej działań dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dla budynków i zespołów wciągniętych do ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 1 pkt. 1c;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują następujące zasady kształtowania projektowanej zabudowy:
 - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, dopuszcza się większą wysokość dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji,
 - ujednoliconą kolorystyką elewacji zespołu zabudowy w ramach działki lub terenu,
 - dla kolorystyki elewacji wielkokubaturowych, przemysłowych, magazynowych wyklucza się stosowania bieli oraz jaskrawych kolorów niezharmonizowanych z otoczeniem,
 - dopuszcza się lokalizację parterowych, wolnostojących budynków stacji transformatorowych lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcjach ustalonych w ust. 1 pkt. a,b.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) urządzenia gospodarki wodnej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11a.49W, 13.4W:
 - a) zachowuje się istniejące ujęcia głębinowe oraz stacje wodociągowe:
 - „Sulmierzyce” – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11a.49W,
 - „Dąbrówka” – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.4Wwraz z ich strefami ochrony bezpośredniej pokrywającej się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych – 60% powierzchni terenu,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- obowiązuje nieprzekraczanie istniejącej wysokości obiektu ,
- c) obowiązują warunki zagospodarowania ustalone w decyzjach ustalających strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
- d) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) urządzenia gospodarki ściekowej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleni, podjazdy, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowuje się istniejącą w Sulmierzycach oczyszczalnię ścieków, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11a.8K**,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych – 80% powierzchni terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
 - d) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną.

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą stację 110/15 kV „Wistka”, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1.6E**,
 - b) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną.

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki telekomunikacji, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące granice terenu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą we wsi Piekary stację telefonii komórkowej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.13T**,
 - b) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzonej ogólnie dostępnej, skwery z elementami małej architektury oraz parki dworskie i pałacowe, wraz z obiektami zabytkowymi wchodzącymi w skład zespołów dworsko-parkowych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w formie podziemnej oraz urządzenia obsługi technicznej i urządzenia sportowo - rekreacyjne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
- a) zachowuje się istniejące granice terenów;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
- a) dla istniejących skwerów w:
- Sulmierzycach – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **11a.20ZP** oraz **11a.42ZP** wchodzące w skład rynku:
 - dopuszcza się zagospodarowanie w formie skweru, docelowo nie wyklucza się przywrócenia zagospodarowania w formie placu,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym np. kiosków,
 - obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian w wystroju plastycznym przestrzeni publicznej, w tym w zakresie nawierzchni, elementów małej architektury,
 - Sulmierzycach – teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **11a.38ZP**,
 - Dworszowicach Pakoszowych – teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1.15ZP**,
obowiązuje:
 - zachowanie istniejącej zieleni, stosowanie zabiegów pielęgnacyjnych wzbogacanie o nowe nasadzenia,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym np. kiosków,
- b) dla istniejących zabytkowych zespołów dworsko-parkowych w:
- Chorzenicach – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14.6ZP**,
 - Woli Wydrzynie – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.11ZP**,
obowiązuje:
 - przy przeprowadzaniu prac rewaloryzacyjnych w parkach obejmujących wprowadzanie nowych nasadzeń, bądź usuwanie starodrzewia z pierwotnych nasadzeń wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - dla obiektów zabytkowych obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II §8 ust. 1 pkt. 1a, b,
- c) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną,
- d) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) cmentarz grzebalny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty związane bezpośrednio z obsługą cmentarza, parkingi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
- a) zachowuje się istniejące granice działek;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się istniejący sposób użytkowania tj. czynne cmentarze grzebalne rzymskokatolickie w:

- Sulmierzycach – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11a.6ZC**,
 - Dworszowicach Pakoszowych – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.16ZC**,
- b) dopuszcza się realizację obiektów związanych bezpośrednio z obsługą cmentarzy (tj. kaplice, zakłady pogrzebowe, sprzedaż kwiatów oraz zniczy, toalety itp.) na następujących warunkach:
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla obiektu wynosi 200 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna,
- c) zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną,
- d) dla terenów, działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w Rozdziale II, §8 ust. 2 pkt. 4.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenów, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:5000

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń leśna jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) istniejące obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną i zagospodarowaniem turystycznym, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) istniejące drogi i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące podziały ze wskazaniem scalania działek tj. łączenia działek istniejących,
 - b) dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie i odnowa istniejącej zieleni leśnej poprzez prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do zachowania bogactwa przyrodniczego oraz potencjału regeneracyjnego i żywotności, podnoszenie wieku rębności,
 - b) przy odnawianiu upraw leśnych obowiązuje wymóg opracowania i urządzenia planu zalesień uzgodnionego ze służbą leśną, prowadzącą nadzór nad gospodarką leśną,
 - c) szczególnej ochronie podlegają lasy w rejonie wsi Dąbrowy i Stanisławowa, zakwalifikowane do lasów ochronnych,
 - d) zabrania się:
 - wprowadzania gatunków lasu obcych rodzimej florze,
 - realizacji melioracji i zmiany stosunków wodnych,
 - wypasu bydła,
 - niszczenia drzew i krzewów, rozgrabiania i zgrabiania ściółki, rozkopywania gruntu, zaśmiecania,
 - e) obowiązuje zachowanie i odtwarzanie śródleśnych zbiorników i cieków,
 - f) obowiązuje zakaz zabudowy i ogrodzeń,
 - g) dopuszcza się urządzenie miejsc widokowych i krajobrazowych dla turystów (również miejsca widokowego dla przyszłej odkrywki),

- h) dla terenów obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §10 pkt. 3;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) istniejące obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną oraz zagospodarowaniem turystycznym, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) istniejące drogi i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą gminy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące podziały działek ze wskazaniem scalania działek tj. łączenia działek istniejących,
 - b) dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) do czasu realizacji zalesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania, zakaz utrwalania (rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) istniejącej zabudowy z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - b) obowiązuje opracowanie planu zalesień sztucznych określającego m.in. skład gatunkowy upraw leśnych i uzgodnienie tego planu ze służbą leśną prowadzącą nadzór nad gospodarką leśną,
 - c) obowiązuje preferowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - d) obowiązuje zakaz zabudowy i ogrodzeń,
 - e) dla terenów obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, § 10 pkt 3.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy łąkowe, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
 - b) rolnictwo (uprawy polowe, sadowe), jako dopuszczalne przeznaczenie terenów,
 - c) istniejące sieci, urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne elementy zagospodarowania związane z retencją wód, zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) istniejące drogi jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenu na działki:
 - a) zachowuje się istniejące podziały ze wskazaniem scalania działek tj. łączenia działek istniejących,
 - b) dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie i ochrona potencjału ekologicznego dolin rzek i cieków wodnych:
 - szaty roślinnej, w tym zbiorowisk roślin terenów podmokłych,
 - stanowisk roślin chronionych,

- b) obowiązuje utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych poprzez:
 - porządkowanie dna dolinnego (likwidacja potencjalnych dzikich wysypisk),
 - usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
 - c) dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu dolin lub utrwalają istniejące konfiguracje,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących śródlądowych zbiorników wodnych; w przypadku możliwego zaniku wody w zbiornikach, związanego z systemem odwadniania KWB „Bełchatów” dopuszcza się ich rekultywację leśną,
 - e) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym lokalizacji przegród przestrzennych w poprzek dolin oraz ogrodzeń,
 - f) dla terenów obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §10 pkt. 3;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową, jednorodzinną oraz towarzyszącą zabudowę gospodarczą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki podziału terenów na działki:
 - a) obowiązuje zakaz wydzielania działek w celach budowlanych,
 - b) minimalna powierzchnia działki powstałej wyniku podziału dla użytkowania zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1 pkt. 1a wynosi 3000 m²;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie lasów (do 100 m) w celu uniknięcia wyizolowania powierzchni leśnych,
 - b) dla działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, § 10 pkt 3,
 - c) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów drewnianych w formie żywopłotów lub z siatki metalowej z podmurówkami o maksymalnej wysokości 0,70 m od poziomego terenu; obowiązuje zakaz stosowania półfabrykatów żelbetowych,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
 - e) zaleca się intensyfikowanie zadrzewień śródpolnych, z wykorzystaniem skarp, obrzeży oczek wodnych, dla polepszenia rolniczego mikroklimatu i ograniczenia erozji gleb,
 - f) dla terenów zmeliorowanych we wsiach: Ostrołęka i Dworszowice Pakoszowe oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje użytkowanie zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - g) dla terenów, na których poprowadzone są linie elektroenergetyczne 15kV obowiązują ustalone na rysunku planu strefy ochronne;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty;

5) ustalenia indywidualne:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie działki nr ew. 421 w Chorzenicach w formie zieleni pełniącej funkcję strefy ochronnej dla sąsiedniego terenu o funkcji produkcyjno-usługowej, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem 14.10.P-U.

§ 32. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **PG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) eksploatacja powierzchniowa kopaliny ze złóż kruszywa naturalnego: „Bogumiłowice”, „Dąbrówka”, „Dąbrówka II” i „Marcinów” w ramach obszarów i terenów górniczych objętych przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
- b) istniejące zaplecze techniczne, w tym: zabudowa o charakterze trwałym i tymczasowym związana z obsługą eksploatacji kruszywa, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) w granicach terenu górniczego dopuszcza się możliwość lokalizacji zwałowisk zewnętrznych nadkładu - mas ziemnych przemieszczanych w związku z prowadzeniem eksploatacji kopaliny, docelowo przeznaczonych do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;

2) warunki podziału terenu na działki:

- a) dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje ochrona złóż piasku w ramach obszarów górniczych: „Bogumiłowice”, „Dąbrówka”, „Dąbrówka II” i „Marcinów” przed innym zagospodarowaniem niż eksploatacja,

- b) obszar i teren górniczy „Bogumiłowice” określony został w decyzji koncesyjnej Nr 36/2003, udzielonej przez Starostę Pajęczańskiego z dnia 06.05.2003 r. znak: RS.V.7520/2/2003, dla pana Stefana Pacaka właściciela Przedsiębiorstwa Usługi Transportowe Skup i Sprzedaż Artykułów Przemysłowych, na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego – piasku ze żwirem „Bogumiłowice”; koncesja jest ważna do 05.05.2013 r.;

obszar i teren górniczy „Dąbrówka” wyznaczony został w decyzji koncesyjnej Nr 46/2002 udzielonej przez Starostę Pajęczańskiego z dnia 23.09.2002 r. znak: RS.V.7520/3/2002, dla Przedsiębiorstwa Usługi Transportowe Skup i Sprzedaż Artykułów Przemysłowych Stefan Pacak, na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego – piasku „Dąbrówka”; koncesja jest ważna do 22.09.2012 r.;

obszar i teren górniczy „Dąbrówka II” wyznaczony został w decyzji koncesyjnej Nr 59/2004 udzielonej przez Starostę Pajęczańskiego z dnia 12.10.2004 r. znak: RS.V.7510/5/2004, udzielonej właścicielowi zakładu Usługi Transportowe Skup i Sprzedaż Artykułów Przemysłowych Stefan Pacak, na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego – piasku „Dąbrówka”; koncesja jest ważna do dnia 11.10.2014 r.;

obszar i teren górniczy „Marcinów” wyznaczony został w decyzji koncesyjnej Wojewody Łódzkiego z dnia 28.03.2000 r. znak: PZ.SI/VIII-7412/2/2000, dla Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Chorzenicach, na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „Marcinów”; koncesja jest ważna do 30.04.2010 r.; eksploatację prowadzi zakład górniczy „Marcinów” należący do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Chorzenicach,

- c) należy stosować technologie eksploatacji ograniczające ujemny wpływ na środowisko,

- d) po zakończeniu działalności eksploatacyjnej dopuszcza się wykorzystanie wyrobisk eksploatacyjnych dla składowiska materiałów pobudowlanych obojętnych oraz ziemi z wykopów z możliwością lokalizacji instalacji odzysku,
- e) obowiązuje rekultywacja terenu pozwalająca na odtworzenie naturalnych w danym środowisku form morfologicznych i krajobrazowych, np. poprzez zalesienie lub w kierunku rolnym,
- f) przed przystąpieniem do prac rekultywacyjnych przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania decyzji Starosty Powiatowego określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robot rekultywacyjnych do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną,
- g) dla terenów obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §10 pkt 3,
- h) do czasu podjęcia eksploatacji złóż dopuszcza się kontynuację gospodarki rolnej.

§ 33. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg wchodzących w skład fragmentów obszaru wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000:

- 1) dla dróg głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-G ustala się:
 - a) DW 483 relacji Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa, oznaczona na rysunku planu (załączniki 3.2 – wieś Ostrołęka, 3.3 – wieś Bogumiłowice) symbolem **1KD-G1/2**, modernizacja drogi wojewódzkiej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 – 30,0 m,
 - szerokość jezdni 6,0 – 7,0 m;
- 2) dla dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Z ustala się:
 - a) projektowana droga powiatowa od drogi wojewódzkiej do Kleszczowa – relacji Kolonia Stróża – Wola Wydrzyna – Sulmierzyce – Dąbrówka, oznaczona na rysunku planu (załączniki 3.5 – wieś Wola Wydrzyna, 3.11 – wieś Sulmierzyce) symbolem **2KD-Z1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m z dopuszczalnym poszerzeniem na skrzyżowaniu z drogą 11KD-L1/2,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
 - b) droga powiatowa DP 472 relacji Sulmierzyce – Siedlce, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.1 – wieś Dworszowice Pakoszowe, 3.2 – wieś Ostrołęka, 3.4 – wieś Piekary, 3.11 – wieś Sulmierzyce – Dąbrowa) symbolem **3KD-Z1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
 - c) droga powiatowa DP 557 relacji Suchowola – Bogumiłowice - Piekary, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.3 – wieś Bogumiłowice, 3.4 – wieś Piekary,) symbolem **4KD-Z1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
 - d) droga powiatowa DP 469 relacji Sulmierzyce Kolonia - Kleszczów, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.11 – wieś Sulmierzyce) symbolem **5KD-Z1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m, z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,

- e) droga powiatowa DP 468 relacji Sulmierzyce Kolonia - Łuszczanowice, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.13 – wieś Chorzenice - Marcinów, 3.7 – wieś Bieliki) symbolem **6KD-Z1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m, z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni – 6,0 m;
- 3) dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L ustala się:
- a) droga powiatowa DP 466 relacji Sulmierzyce – Krzywance, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.11 – wieś Sulmierzyce, 3.12 – wieś Kodrań Anielów) symbolem **7KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- b) droga powiatowa DP 467 relacji Marcinów - Łuszczanowice, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.13 – wieś Chorzenice-Marcinów) symbolem **8KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- c) droga powiatowa DP 470 relacji Sulmierzyce - Żłobnica, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.9 – wieś Eligiów, 3.10 – wieś Eligiów – Winek, 3.8 – wieś Stanisławów, 3.11 – wieś Sulmierzyce-Dąbrowa) symbolem **9KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0 – 15,0 m, z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- d) droga powiatowa DP 471 relacji Sulmierzyce – Dębowiec Mały, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.11- wieś Sulmierzyce) symbolem **10KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- e) droga gminna DG 02 relacji Wola Wydrzyna – Nowa Wieś - Eligiów, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.5 - wieś Wola Wydrzyna, 3.8 – wieś Nowa Wieś, 3.10 – wieś Eligiów) symbolem **11KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- f) droga gminna DG 03 relacji Nowa Wieś - Sulmierzyce, oznaczona na rysunku planu (załączniki: 3.8 – wieś Nowa Wieś, 3.11 – wieś Sulmierzyce - Dąbrowa) symbolem **12KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 – 15,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- g) droga gminna DG 06 relacji Dąbrówka (gm. Sulmierzyce) – Dworszowice Pakoszowe, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.1 – wieś Dworszowice Pakoszowe) symbolem **13KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- h) droga gminna DG 09 relacji Sulmierzyce - Dąbrowa - gm. Strzelce Wielkie, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.11 – wieś Sulmierzyce - Dąbrowa) symbolem **15KD-L1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 13,0 – 15,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m,
- i) droga gminna DG 12 relacji Marcinów – Trzciniec – Kolonia Kąty – gm. Lgota Wielka, oznaczona na rysunku planu (załącznik 3.6 – wieś Trzciniec) symbolem **16KD-L1/2**:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - szerokość jezdni – 6,0 m;
- 4) dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-D ustala się:
- a) drogi gminne: DG 01, DG 04, DG 05, DG 08, DG 10, DG 11 oraz fragment drogi powiatowej DP 470 (oznaczone na załącznikach: 3.6 – wieś Dąbrówka, 3.7 – wieś Kuźnica, 3.8 – wieś Stanisławów, 3.9 – wieś Eligiów-Winek, 3.11 – wieś Sulmierzyce-Dąbrowa, 3.12 – wieś Kodrań-Anielów, 3.13 – wieś Chorzenice-Marcinów):
- szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10,0 m, z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni 5,0-6,0 m,
 - zaleca się realizację ścieżek rowerowych,
- b) pozostałe drogi dojazdowe (oznaczone na załącznikach: 3.1 – wieś Dworszowice Pakoszowe, 3.2 – wieś Ostrołęka, 3.3 – wieś Bogumiłowice, 3.4 – wieś Piekary, 3.5 – wieś Wola Wydrzyna, 3.6 – wieś Patyków, 3.7 – wieś Kuźnica i Bieliki, 3.9 – wieś Eligiów-Winek, 3.10 – wieś Eligiów-Winek, 3.11 – wieś Sulmierzyce-Dąbrowa, 3.12 – wieś Kodrań-Anielów):
- szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10,0 m, z dopuszczeniem punktowych zawężeń wynikających z istniejącego zainwestowania,
 - szerokość jezdni 5,0-6,0 m;
- 5) dla dróg wewnętrznych: ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu (załączniki: 3.1 – wieś Dworszowice Pakoszowe, 3.2 – wieś Ostrołęka, 3.4 – wieś Piekary, 3.5 – wieś Wola Wydrzyna, 3.6 – wieś Łęczyska-Markowizna oraz Złotniki, 3.7 – wieś Kuźnica oraz Bieliki, 3.8 – wieś Nowa, 3.13 – wieś Chorzenice-Marcinów) symbolem KDW-Y oraz dróg gospodarczych oznaczonych na rysunku planu (załączniki: 3.4 – wieś Piekary, 3.8 – wieś Dąbrowa, 3.11 – wieś Sulmierzyce-Dąbrowa, 3.12 – wieś Kodrań-Anielów, 3.13 – wieś Chorzenice-Marcinów) symbolem KDW-G ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80 poz. 717 z 2004 r. Nr 6, poz. 41):

1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) RM – 5%,
- b) MW – 0%,
- c) MN – 10%,
- d) ML – 15%,

- e) U – 20%,
- f) U/Z – 15%
- g) US – 0%,
- h) P-U – 30%,
- i) W, K, E, T – 0%
- j) ZP, ZC – 0%,
- k) ZL, ZLd, RŁ, R – 0%,
- l) PG – 20%;

2) terenów dróg, ulic i ciągów oznaczonych na planie symbolami:

- a) KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW-Y, KDW-G – 0%.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.


Przewodniczący Rady Gminy Sulmierzyce