

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MOKRSKO

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz w związku z uchwałą Nr XL/226/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko, przyjętego uchwałą Nr XX/112/16 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 maja 2016 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000, będące integralnymi załącznikami do uchwały:
 - a) 1A, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F stanowiące części obrębu Mokrsko,
 - b) 1G i 1H stanowiące części obrębu Motyl,
 - c) 1I i 1J stanowiące części obrębu Słupsko,
 - d) 1K stanowiący część obrębu Komorniki,
 - e) 1L i 1M Stanowiące części obrębu Chotów,
 - f) 1N, 1O, 1P, 1R i 1S stanowiące części obrębu Ożarów,
 - g) 1T, 1U, 1V, 1W 1X i 1Y stanowiące części obrębu Krzyworzeka,
 - h) 1Z stanowiący część obrębu Mątewki;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
 - 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na 25 rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1A do nr 1Z do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 33 uchwały Nr XL/226/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 zawierające ustalenia graficzne, będący załącznikami do niniejszej uchwały od nr 1A do nr 1Z i stanowiący jej integralną część;
 - 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikami graficznymi od nr 1 do nr 33 do uchwały Nr XL/226/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 16 marca 2022 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko;
 - 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
 - 7) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej;
 - 8) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 9) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
 - 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 8 stopni;
 - 11) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki i niepołączony funkcjonalnie z innymi budynkami, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
 - 12) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§3.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) działka, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
 - 5) granice stref ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych
 - 6) granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 7) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 8) przeznaczenie terenu;
 - 9) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowo-cyfrowymi, w których części literowe określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś części cyfrowe oznaczają kolejne numery terenów w ramach danego przeznaczenia.

§6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§7.

1. W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:
 - 1) **od 1MNW do 34MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **od 1RZM do 3RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 3) **P-U** - teren zabudowy produkcji lub usług;
 - 4) **od 1RN do 19 RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 5) **1L i 2L** – tereny lasów;
 - 6) **od 1KDD do 3KDD** – tereny dróg dojazdowych.
2. Tereny, o których mowa w ustępie 1 przedstawione są w części graficznej na poszczególnych rysunkach planu w następujący sposób:
 - 1) nr 1A zawiera tereny: 1MNW, 1RN
 - 2) nr 1B zawiera tereny: 2MNW, 2RN;
 - 3) nr 1C zawiera teren: P-U;
 - 4) nr 1D zawiera tereny: 3MNW, 3RN;
 - 5) nr 1E zawiera teren: 4MNW;
 - 6) nr 1F zawiera teren: 5MNW;
 - 7) nr 1G zawiera tereny: 6MNW, 4RN, 1L;
 - 8) nr 1H zawiera teren: 7MNW;
 - 9) nr 1I zawiera tereny: 8MNW, 9MNW, 10MNW, 1RZM, 5RN, 6RN;
 - 10) nr 1J zawiera tereny: 11MNW, 12MNW, 7RN;
 - 11) nr 1K zawiera tereny 13MNW, 2RZM, 8RN;
 - 12) nr 1L zawiera tereny 14MNW, 15MNW, 9RN;
 - 13) nr 1M zawiera tereny 16MNW, 10RN;
 - 14) nr 1N zawiera tereny 17MNW, 11RN;
 - 15) nr 1O zawiera tereny 18MNW, 12RN;
 - 16) nr 1P zawiera tereny 19MNW, 13RN;
 - 17) nr 1R zawiera teren 20MNW;
 - 18) nr 1S zawiera tereny 21MNW, 14RN;
 - 19) nr 1T zawiera tereny 22MNW, 23MNW, 1KDD, 2KDD;
 - 20) nr 1U zawiera tereny od 24MNW do 27MNW, 15RN, 16RN, 3KDD;
 - 21) nr 1V zawiera teren 28MNW;
 - 22) nr 1W zawiera teren 29MNW;
 - 23) nr 1X zawiera tereny 30MNW, 17RN, 18RN, 2L;
 - 24) nr 1Y zawiera teren 31MNW;
 - 25) nr 1Z zawiera tereny od 32MNW do 34MNW, 3RZM, 19RN.

§8. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, w tym z zakresu regulującego lokalizowanie zabudowy w stosunku do granic lasów, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, leżących pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, polegające na możliwości ich remontu, odbudowy i przebudowy; ich rozbudowa lub nadbudowa będzie możliwa wyłącznie z zachowaniem ustaleń planu, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ustala się realizację na działkach budowlanych, budynków jako wolnostojących, z wyjątkami określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;

- 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
- a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
 - d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyски
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - f) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklonych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 6) określenie geometrii, formy i parametrów dachów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsza niż zawarte w ustaleniach dla terenów, przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 metrów.

§9. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów procentowych powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym dla terenów 6MNW i 7MNW – z maksymalnym wykorzystaniem, istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zieleni wysokiej;
- 5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się, że w obszarze planu częściowo – zgodnie z rysunkiem planu, leżą stanowiska archeologiczne:
 - a) AZP 80-42/4 – częściowo w terenie 7MNW,
 - b) AZP 78-42/47 – częściowo w terenach 10RN i 16MNW,
 - c) AZP 79-43/8 – częściowo w terenie 18MNW
- 2) w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności należy przeprowadzić badania archeologiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w terenach 3RN, 7MNW, 16MNW i 10RN oraz 18MNW i 12RN ustala się przebieg granic stref ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, odpowiednio AZP 79-42/40, AZP 80-42/4, AZP 78-42/47 i

AZP 79-43/8, w granicach których, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§11. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** regulują ustalenia szczegółowe dla terenów.

§12. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **od 1KDD do 3KDD** są **przestrzeniami publicznymi**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych;
- 2) wskazuje się je jako tereny lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych.

§13. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:

- 1) wskazuje się, że wszystkie części obszaru planu, leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 – Częstochowa (W), gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się, że w tereny 1MNW, 1RN, 2MNW, 4MNW, 8MNW, 5RN, 9MNW, 6RN, 7RN, 1RZM, 10MNW, 17MNW, 11RN, 21MNW, 14RN, 22MNW, 1KDD, 23MNW, 2KDD, 27MNW, 32MNW, 33MNW, 3RZM, 19RN, 34MNW – w całości, zaś 2RN, P-U, 3MNW, 3RN, 11MNW, 12MNW, 14MNW, 9RN, 16MNW, 10RN, 25MNW, 26MNW, 28MNW – w części, zgodnie z rysunkiem planu, leżą w granicach gruntów zmeliorowanych, gdzie:
 - a) ustala się obowiązek zachowania urządzeń melioracyjnych, a w przypadku kolizji – ich przebudowy lub likwidacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - b) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych ustala się obowiązek zapewnienia odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się, że w terenach 3RN, 10MNW, 6RN, 13RN, 2L, 32MNW, 19RN przebiegają rowy melioracyjne, których likwidacji się zakazuje, dopuszcza się ich przebudowę w tym przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
- 4) wskazuje się że tereny: 6MNW, 4RN, 1L i 7MNW leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się, że tereny: 13MNW, 2RZM, 8RN leżą w granicach zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wzgórza Ożarowskie”.

§14. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:

- 1) przepisy tego paragrafu nie dotyczą terenów typu RZM, czyli terenów zabudowy zagrodowej oraz tych terenów, które w dniu uchwalenia planu składają się z pojedynczej działki ewidencyjnej;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, z tolerancją 20°;
- 4) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 1000 m² – dla terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 2000 m² – dla terenów zabudowy produkcji lub usług;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m – dla terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 25 m – dla terenów terenów zabudowy produkcji lub usług;
- 6) ograniczenia dotyczące nachylenia granic działek w stosunku do terenów dróg, ich powierzchni oraz szerokości frontu, nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,

- d) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 8 m.

§15. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą – należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegów napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia strefy ochronne o szerokościach po 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 3) w strefach ochronnych zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać;
- 4) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew;
- 5) wyznacza się, zgodnie z przebiegiem pokazanym na rysunku planu, strefy ochrony sanitarnej 150 metrów oraz 50 metrów od cmentarza czynnego w Chotowie, leżącego poza obszarem planu, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym z zakresu określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§16.

1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu ze stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny, istniejącej sieci dróg publicznych.
2. Jako uzupełnienie zewnętrznego układu komunikacyjnego, wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1 KDD do 3KDD.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 8 m, w tym z dojazdów do pól – powiązanych z drogami publicznymi.

§17.

1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym w granicach terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, w których występują gleby chronione III klasy oraz w terenach lasów dopuszcza się jedynie remont lub przebudowę po istniejącej trasie z wymianą słupów w tej samej lokalizacji lub realizację sieci podziemnych;
2. W zakresie zasad **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
 - 2) realizację zaparzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego oraz określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
 - 1) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub inne indywidualne rozwiązania, spełniające wymagania zawarte w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;

- 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej, w formie napowietrznej dopuszcza się jej rozbudowę wyłącznie w terenach dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, bądź w formie słupowej, zaś w terenie P-U – w formie wewnętrznej;
 - 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNW do 34MNW**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych, wiaty, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi lub dobudowanymi garażami oraz budynków garażowo-gospodarczych;
 - 2) dla terenu 31MNW dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej
 - 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,
 - c) dopuszcza się stosowanie we wszystkich budynkach dachów płaskich,
 - d) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan;
 - 4) działka, oznaczona na rysunku planu nr 1V, symbolem graficznym, nie może być zabudowana jako samodzielna działka budowlana, dopuszcza się w jej granicach realizację zabudowy, pod warunkiem połączenia z działkami sąsiednimi w celu uzyskania dostępu do drogi publicznej;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m², z wyjątkiem terenów 2MNW, 6MNW, 7MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 16MNW, 20MNW, od 24MNW do 29MNW i 31MNW, gdzie nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu, oraz:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
 - 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 8 m,
 - c) maksymalną wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów 6MNW i 7MNW – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów 6MNW i 7MNW – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8, przy czym dla terenów 5MNW i 7MNW nie więcej niż 0,6,
 - d) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym w formie garażowej,
 - e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RZM do 3 RZM**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej, w ramach którego mogą być realizowane również: usługi w adaptowanych na ten cel budynkach gospodarczych i inwentarskich zlokalizowanych poza granicami występowania gleb chronionych klasy III, nowa zabudowa usługowa, wiaty i altany, nowe obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, wewnętrzne ciągi komunikacyjne poza granicami występowania gleb chronionych klasy III.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej z wbudowanymi lub dobudowanymi garażami oraz realizację pozostałych, jako budynków o funkcji mieszanej z wyłączeniem mieszkalnej;
 - 2) w zakresie geometrii dachów:
 - a) w budynkach mieszkalnych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°- 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) w pozostałych budynkach ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° - 45°,

- c) nie ustala się geometrii dachów wiat i altan.
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków – 12 m,
 - b) maksymalną wysokość garaży wiat i altan – 8 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;
 - d) dla obsługi zabudowy mieszkalnej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz jedno miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynków gospodarczych,
 - e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U**, ustala się przeznaczenie dla zabudowy produkcji lub usług, w ramach którego oprócz budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych, oraz zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: budynków gospodarczych, garaży, wiat, zaplecza socjalnego oraz mieszkalnego dla prowadzącego działalność produkcyjną lub usługową, a także służących ochronie, urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw, sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków służących ochronie pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg;
 - 2) dopuszcza się realizację budynków łączących wymienione w ust. 1 przeznaczenia, w tym garaże szeregowe.
 - 3) w zakresie geometrii dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10°-35°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m².
3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu oraz:
- 1) zakazuje się lokalizowania działalności polegającej na gospodarowaniu odpadami;
 - 2) dopuszcza się tworzenie lokalnych nasypów i wykopów pod warunkiem zabezpieczenia przed spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie oraz drogi;
 - 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku, z wyjątkiem stacji paliw, w tym autogazu.
4. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
5. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych – 15 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków zaplecza technologicznego, socjalnego, mieszkalnego dla prowadzącego działalność produkcyjną lub usługową, służących ochronie, gospodarczych, garaży oraz wiat – 9 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5,
 - d) dla obsługi zabudowy produkcyjnej lub magazynowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w granicach działek budowlanych, w liczbie minimum 3 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - e) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - f) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 5% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - g) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy produkcyjnej magazynowej i usługowej, miejsca do parkowania zapewnia się oddzielnie dla każdego przeznaczenia.
6. W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§21.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN do 19 RN**, ustala się przeznaczenie dla rolnictwa z zakazem zabudowy.
- 2. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
4. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.
5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L i 2L**, ustala się **przeznaczenie** – tereny lasów, w ramach którego mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej.

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3 KDD ustala się przeznaczenie dla dróg klasy dojazdowej.
2. Dla terenów od 1KDD do 12 KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) 1KDD – 3 m,
 - 2) 2KDD – 3 m,
 - 3) 3KDD – stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 117060E, od 4,7 m do 5 m
3. Pozostałe ustalenia dla terenów od 1KDD do 3 KDD zawarto w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§24. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości 5%.

§25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mokrsko.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Mokrsko ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko była deklaracja konieczności zmiany tego planu, podjęta przez Radę Gminy Mokrsko wraz z uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko (przyjętego uchwałą Nr XX/112/16 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 maja 2016 roku).

Przyjmując wymienione okoliczności, Rada Gminy Mokrsko w dniu 16 marca 2022 roku podjęła uchwałę Nr XL/226/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko. Opracowywany plan miejscowy dotyczy 33 wyróżnionych na załącznikach do uchwał intencyjnych lokalizacji, to jest: nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 w obrębie Mokrsko (działki, odpowiednio nr: 57/2, 81, 242/2, 585/6, 1105/4, 1217/5), nr 7 i 8 w obrębie Motyl Żelazna (działki odpowiednio 137, 185/3), nr 9, 10, 11 i 12 w obrębie Słupsko (działki odpowiednio: 154, 158/2 i 158/4, 193, 211/2,) nr 13 w obrębie Komorniki (działka nr 189), nr 14, 15 i 16 w obrębie Chotów (działki odpowiednio nr: 339, 413 i 499, 394/1 i 394/2), nr 17, 18, 19, 20 i 21 w obrębie Ożarów (działki odpowiednio nr: 262 i 263, 280, 613, 669/3, 720), nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 33 z obrębu Krzyworzeka (działki odpowiednio nr: 232, 853, 292/4, 301/3, 301/4, 305/7, 306/4, 370/1 i 370/2 i 307/3, 428, 764, załącznik 33 – dz 395, oraz o nr 31 i 32 z obrębu Mątewki (działki odpowiednio nr: 52/2 i 56/4 oraz 68/8 i 68/10). O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego jak też o zmianie uchwały w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieluniu.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Mokrsko, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt zmiany planu miejscowego, którego integralną część jest rysunek składający się z 25 załączników oznaczonych od 1A do 1Z (część obszarów przedstawionych na załącznikach do uchwały intencyjnej, została zgrupowana). Wraz z projektem zmiany planu sporządzono prognozę jego oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zmiany planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko (Nr XX/112/16 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 maja 2016 roku), które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- tereny rolne,
- tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień,
- tereny leśne,
- tereny przeznaczone do zalesień.

W ramach zabudowy zagrodowej, dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w szczególności usług podstawowych, i rzemieślniczej, w przypadku realizacji obiektu usługowego zalecono realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej, przewidziano tu też możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, z ograniczeniem oddziaływania do granic własności terenu, a także lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno-rekreacyjnymi (agroturystyka).

Ten typ funkcji występuje w obszarach przedstawionych na załącznikach 1, 2, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32 i 33 do uchwały intencyjnej (rysunki 1A, 1B, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1M, 1P, 1R, 1U, 1V, 1W,

1Y i 1Z)

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono lokalizację zabudowy usługowej, w szczególności usług podstawowych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej.

Ten typ funkcji występuje w obszarach przedstawionych na załącznikach 1, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 30, 32 do uchwały intencyjnej (rysunki 1A, 1D, 1E, 1F, 1I, 1K, 1L, 1N, 1O, 1S, 1T, 1X i 1Y).

W ramach zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszczono lokalizację budynków mieszkalnych dla prowadzących działalność w ramach wskazanego terenu, zakazano lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem wskazanego na rysunku studium obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m², ustanowiono obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych.

Ten typ funkcji występuje w obszarze przedstawionym wyłącznie na załączniku 3 do uchwały intencyjnej (rysunku 1C).

Ponadto większość obszarów planu obejmuje również tereny nieprzeznaczone dla zabudowy – leśne, przeznaczone do zalesienia, rolne oraz tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych.

W terenach **leśnych**, dopuszczono zachowanie istniejących siedlisk zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w ramach terenu z możliwością budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy budynków, tworzenie polan śródleśnych, niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych, wykorzystanie terenów leśnych, jako bazy rekreacyjnej służącej aktywnemu wypoczynkowi przez realizację ścieżek dydaktycznych, szlaków turystycznych, infrastruktury obsługującej ruch podróżnych oraz obiekty małej architektury, w tym: altany ekologiczne itp.

W terenach **przeznaczone do zalesienia**, ustalono stopniowe zalesienie gruntów prowadzące do powiększenia terenów leśnych oraz rozbudowy systemu ekologicznego), nie wykluczono obecnej formy użytkowania (grunty orne, łąki, itp.) do czasu docelowego zagospodarowania, dopuszczono tworzenie niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych, lokalizację, nie wyznaczonej na rysunku studium, rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, dopuszcza się zalesianie, nie wyznaczonych do tego celu na rysunku studium, terenów rolnych (grunty klas IV-VI i nieużytki).

W terenach **rolnych oraz terenów trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych**, dopuszczono tworzenie zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych, lokalizację, nie wyznaczonej na rysunku studium, rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, dopuszcza się zalesianie, nie wyznaczonych do tego celu na rysunku studium, terenów rolnych (grunty klas IV-VI i nieużytki), eksploatację, nie wyznaczonych na rysunku studium, złóż kopalin po ich udokumentowaniu oraz uzyskaniu wymaganych decyzji i koncesji zezwalających na wydobycie.

Mając na uwadze położenie poszczególnych części obszaru planu a także istniejącą zabudowę czy zagospodarowanie jak też projektowane sąsiedztwo w planie wyznaczono następujące typy terenów:

- **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (na terenach oznaczonych w studium funkcją **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w terenach zabudowy zagrodowej**),
- **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej (na terenach oznaczonych w studium funkcją **mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej**),
- **P-U** – teren produkcji lub usług (w terenie oznaczonym w studium funkcją **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**),
- **L** – tereny lasów (w terenie oznaczonym w studium funkcją **lasy**),
- **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowych.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu roku, wyraziła swoją opinię. Następnie projekt obydwu dokumentów (planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko) został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po przebyciu procesu uzgodnień i uzyskaniu wymaganych prawem opinii projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od roku do roku, zaś w dniu roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko udostępniano drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), w terminie do dnia roku. W określonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu, do projektu planu miejscowego a także do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz, potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – z braku uwarunkowań nie podlegały regulacji,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zabudowy usługowej, w większości w terenach – gdzie taka zabudowa się już znajduje lub stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg powiatowych i gminnych (leżących tak poza obszarem planu, jak też częściowo w jego granicach) jak też za pośrednictwem wyznaczonych dróg wewnętrznych, zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Mokrsko,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;
- 2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Mokrsko;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu terenom przeznaczonym dla dróg publicznych oraz publicznie dostępnej drogi wewnętrznej nadano takie parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W gminie Mokrsko przeprowadzono taką analizę i ocenę, zaś ich wyniki Rada Gminy Mokrsko przyjęła uchwałą XLVIII/252/18 z dnia 7 września 2018 r. W przyjętym dokumencie stwierdzono aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko. Studium zaś wyznaczającej tereny o funkcjach budowlanych wskazało jednocześnie je jako obszary przyszłych przystępów do sporządzania planów miejscowych.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu jeśli będzie skutkować koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy związanych wyłącznie z jego uchwaleniem, to nawet przy dość ostrożnych założeniach dotyczących wykonania zagospodarowania obszarów zgodnie z planem można się spodziewać wzrostu cyklicznych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które uczynią plan wykonalnym pod względem finansowym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Mokrsko podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Mając na uwadze przepisy przywołanej wcześniej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Mokrsko podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.