

**UCHWAŁA NR XXXIX/274/21**  
**RADY GMINY ZAPOLICE**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice”, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/95/16 Rady Gminy Zapolice z dnia 28 stycznia 2016 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zapolice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zapolice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

6) obszary zmeliorowane;

7) rów melioracyjny.

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

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami 1RM, 2RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 4) teren rolniczy – infrastruktura techniczna oznaczony symbolem RI;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R;
- 6) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D, 2KD-D;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 10) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się nakaz zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających parametrów działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w przypadku, gdy istniejąca działka posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach niezolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów w zasięgu obszarów zmeliorowanych, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) nakaz zapewnienia pasa gruntu o szerokości co najmniej 1,5 m od rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu, wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
- a) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 5) zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji budynków na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a).

**§ 7.** Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 8.** Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b-d.

**§ 10.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału ustala się:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
  - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
  - c) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokości frontów – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
- układ dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - przyległe drogi publiczne położone poza granicami obszaru objętego planem,
  - drogi dojazdowe do gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem KD-Z:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 14 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KD-D:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 2KD-D:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 4 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 2KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 3KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 4KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KX:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 2KX:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 3KX:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- l) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - 1 stanowisko postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
- m) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
  - c) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) budynków inwentarskich,
  - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - d) budowli rolniczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,40,
    - minimalna – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
    - budowli rolniczych – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia 30° – 45°,
    - dla budynku inwentarskiego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia do 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jednospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia do 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalna – 0,40,
- minimalna – 0,01,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia 30° – 45°,
- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jednospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia do 45°,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokości frontów – 20,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków mieszkalno-usługowych,
- c) budynków usługowych,
- d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,01,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jednospadowe o kącie nachylenia do 30° lub dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia do 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RI:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,



- c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalna – 0,40,
    - minimalna – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R:

- 1) zachowuje się istniejące grunty rolne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz, 5Rz:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) w wysokości 30%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zapolice.

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


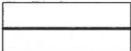
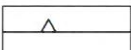







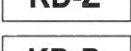
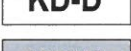
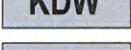



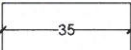


Przewodniczący Rady Gminy  
Zapolice

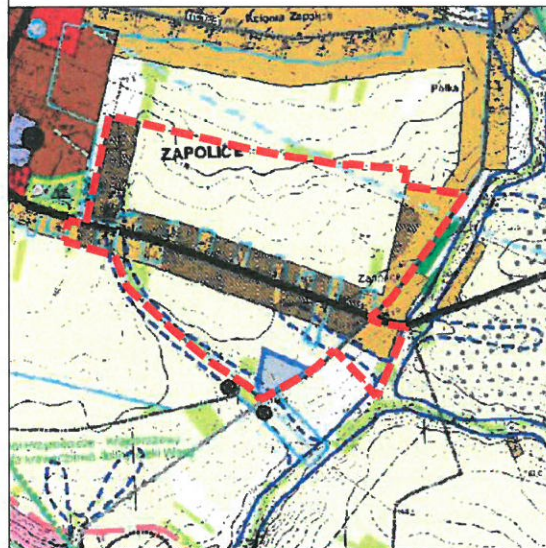
**Piotr Paweł Hryniuk**

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ROLNICZE - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
	TERENY ROLNICZE
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
	PASY TECHNICZNE NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	OBSZARY ZMELIOROWANE
	RÓW MELIORACYJNY
<b>OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM</b>	
	LINIE WYMIAROWE [m]

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZAPOLICE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU  
OBJĘTEGO PLANEM  
SKALA 1:10 000**



**PRZEZNACZENIE TERENU**

OZNACZENIA OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA TOWARZYSZĄCA LUB UZUPELNIĄCA
	1. TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ	1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	1. TERENY OSADNICZYWA WIEJSKIEGO	1. ZABUDOWIA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA 2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ 3. TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	1. TERENY OSADNICZYWA WIEJSKIEGO - REZERWA TERENOWA	1. ZABUDOWIA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA 2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ	1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ 2. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	1. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	1. TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ	1. ZABUDOWIA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA 2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	1. TERENY WYPOCZYNKU ZBIOROWEGO	1. TERENY USŁUG, SPORTU, HANDLU, GASTRONOMII
	1. TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI, IND. USŁUGOWEJ, SKŁADOWY I MAGAZYNOWY	1. TERENY URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW ZAOPATRZENIA W WODĘ I ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ ORAZ GOSPODARWI SCENKOWEJ
	1. TERENY SPORTU I OBSŁUGI TURYSTYKI ORAZ REKREACJI	1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	1. TERENY PRZEZNACZONE DO ZALĘBIENIA	
	1. TERENY ROLNE O MIEKICH KLASACH BOMTACYJNYCH (V - VI)	1. DOPUSZCZA SIĘ ZABUDOWE ZWIĄZANA Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ NA PODSTAWIE PRZEPIŚÓW ODREBNYCH
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA DLA OBSZARU POŁOŻONY

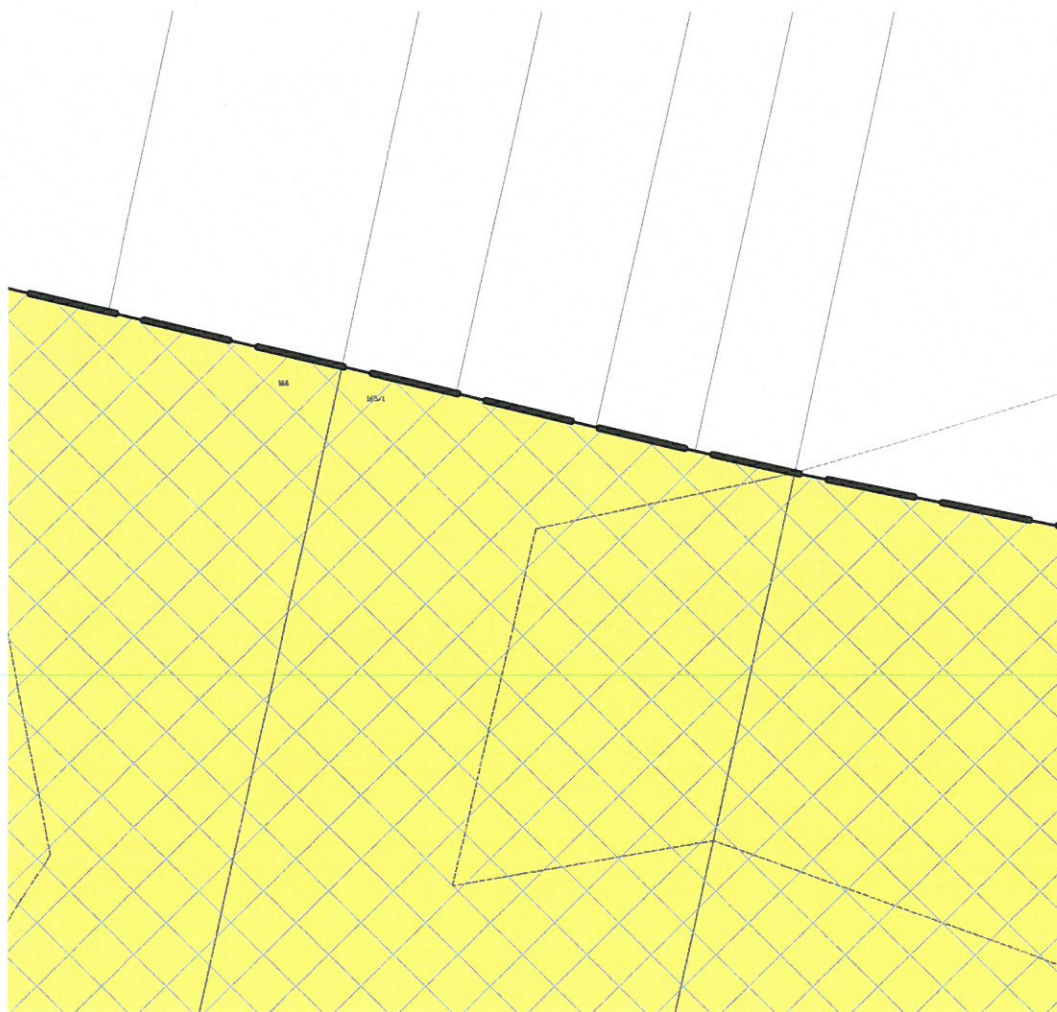
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/274/21 RADY GM





---

# RZENNEGO CH ZAPOLICE I PSTROKONIE

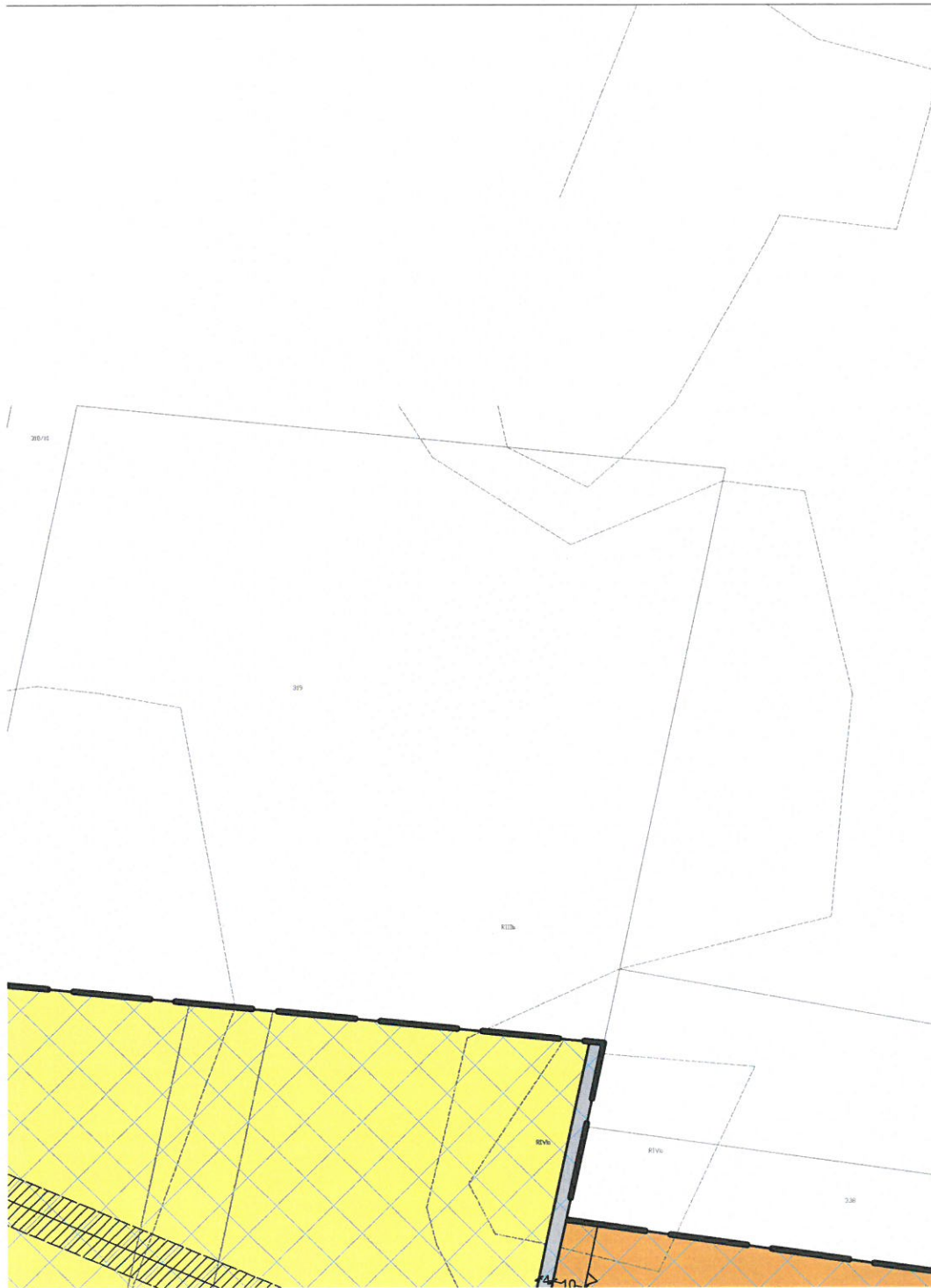


---

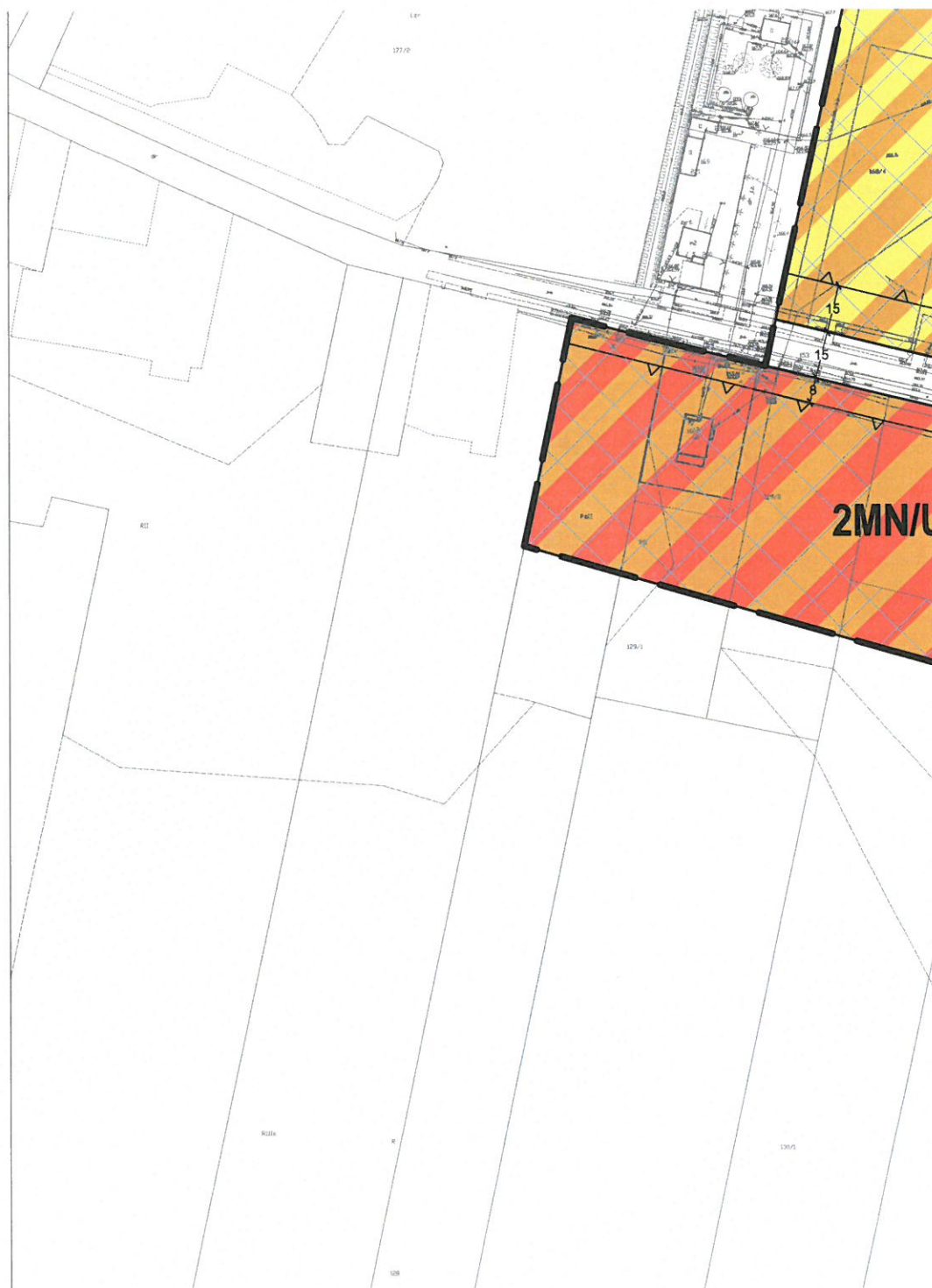
# GM. ZAPOLICE

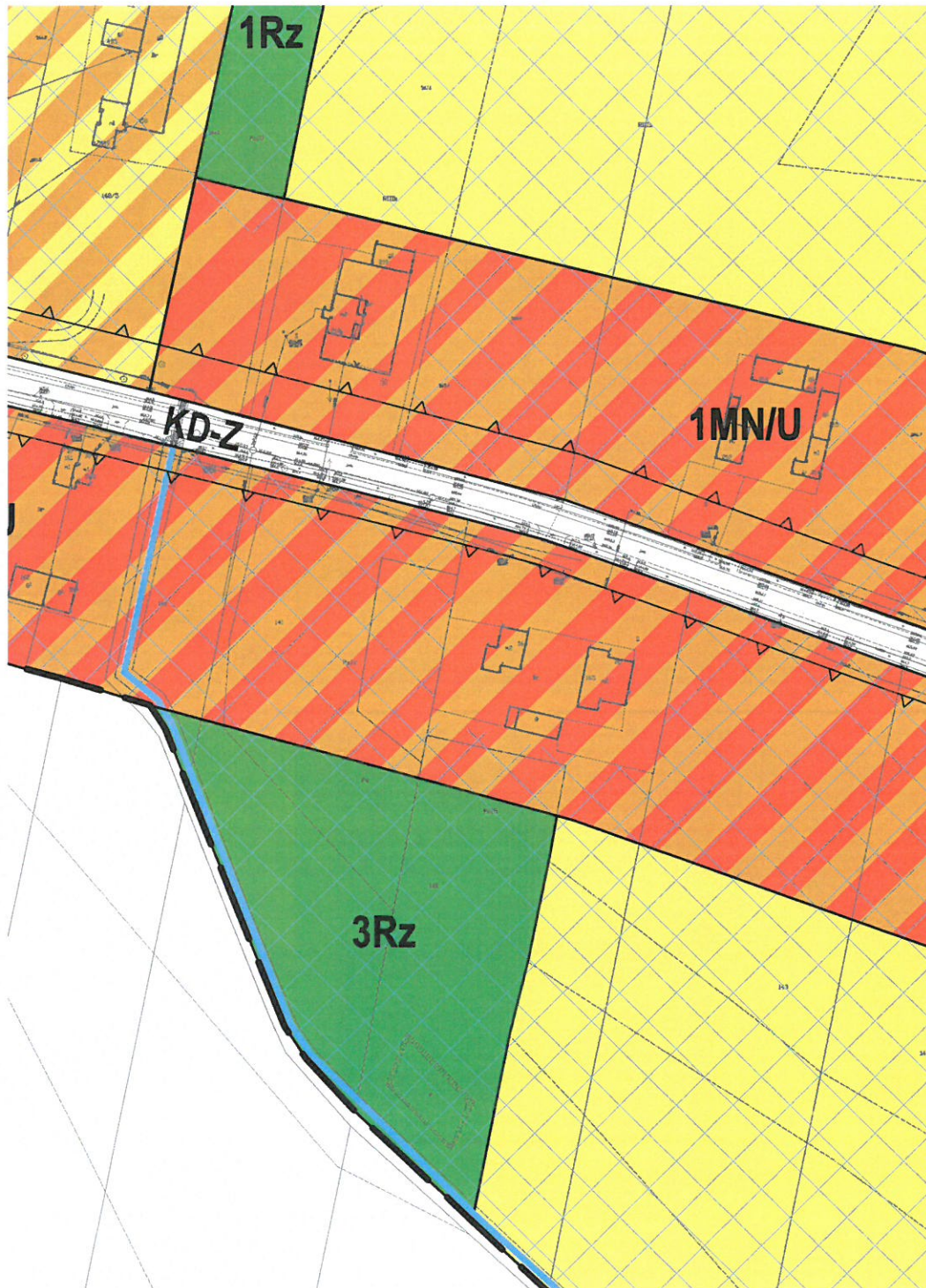


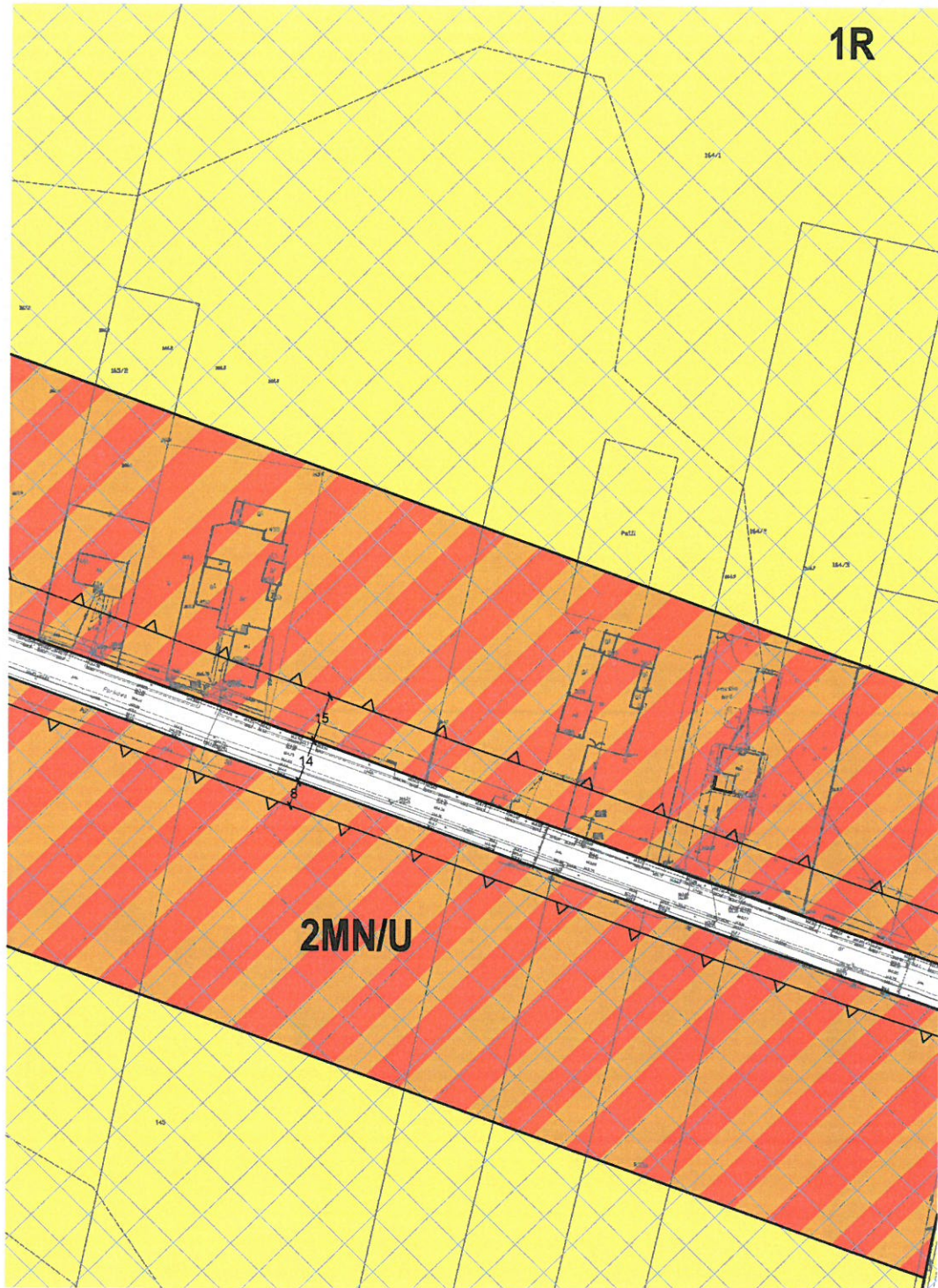




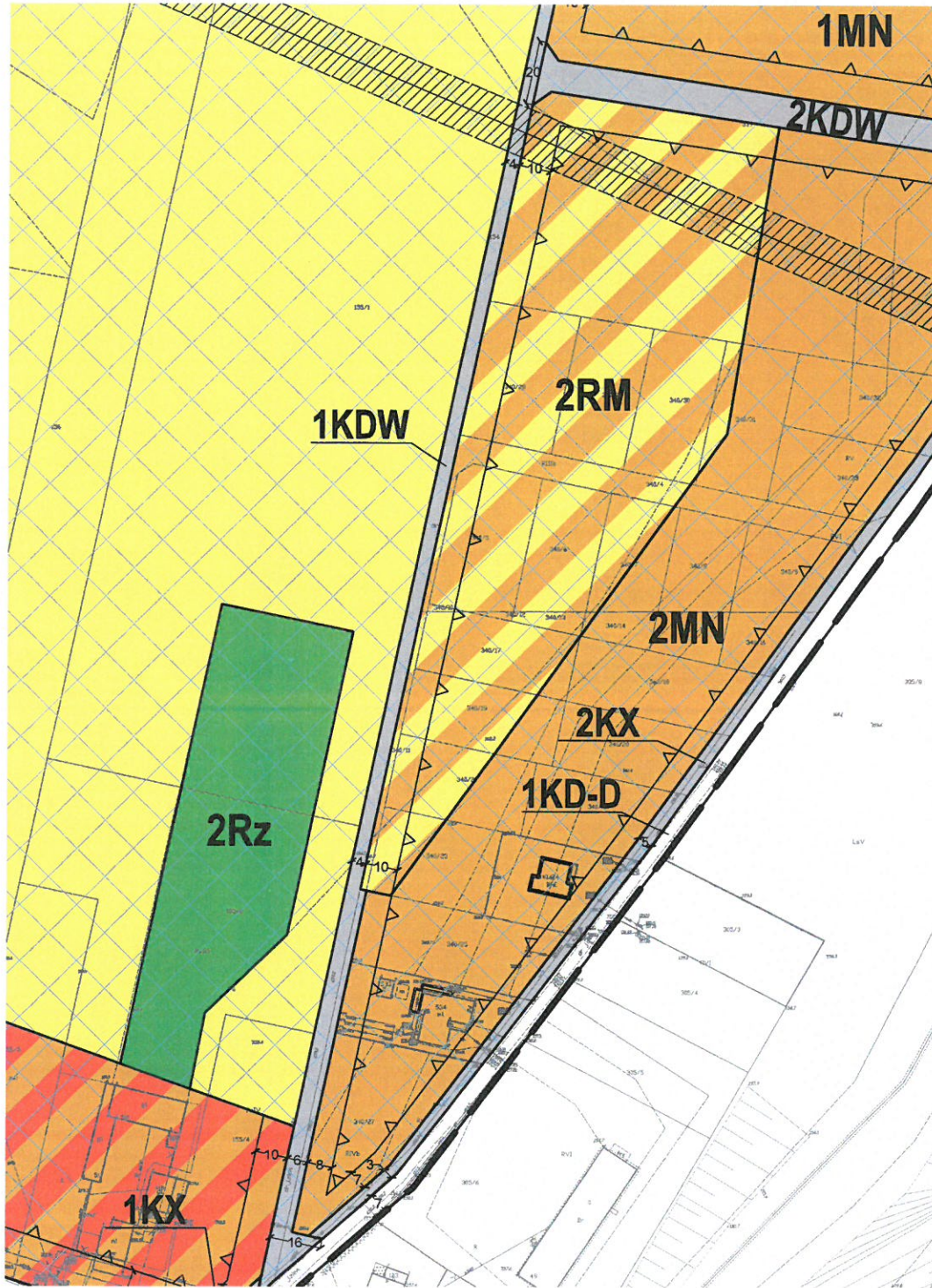


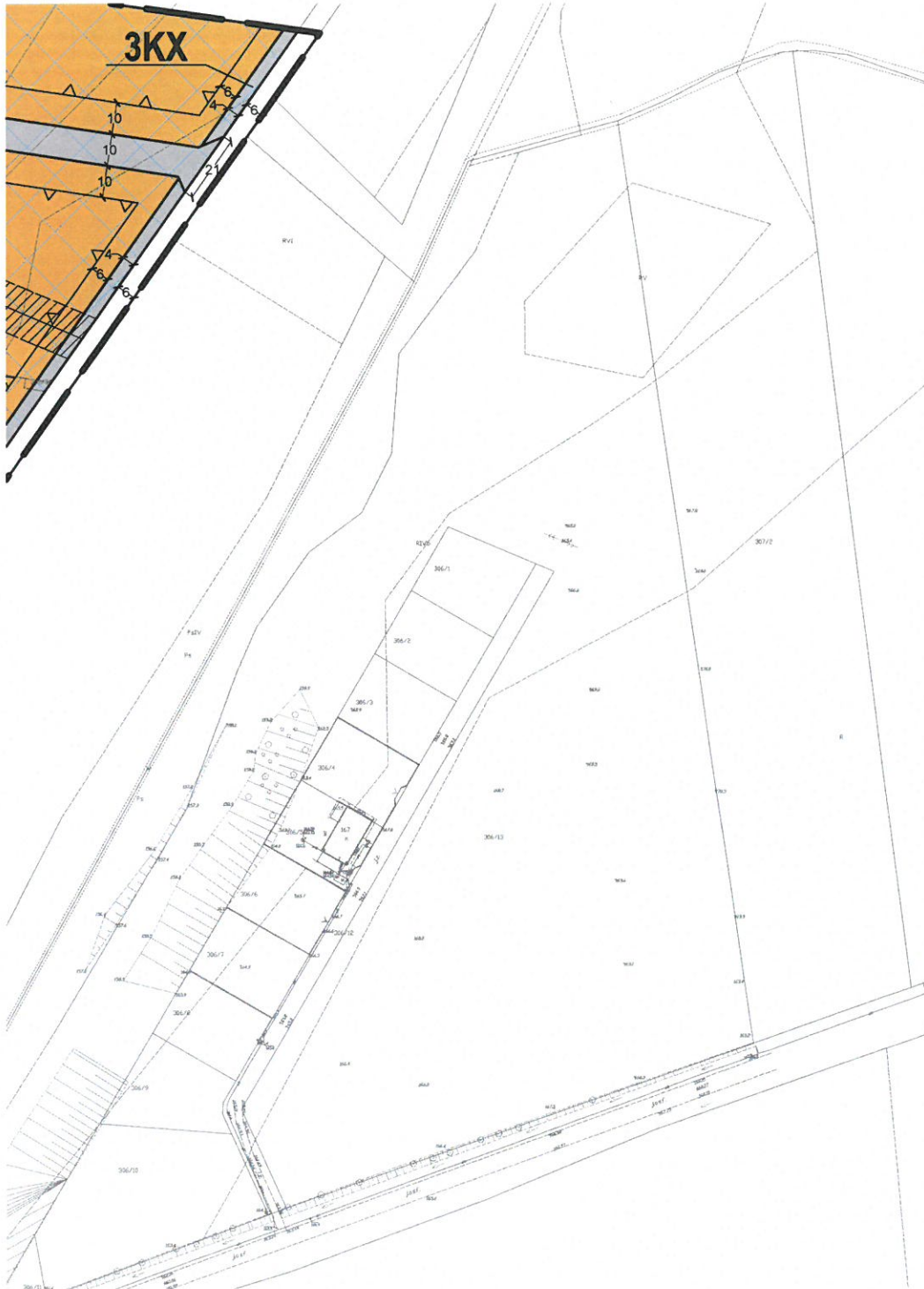




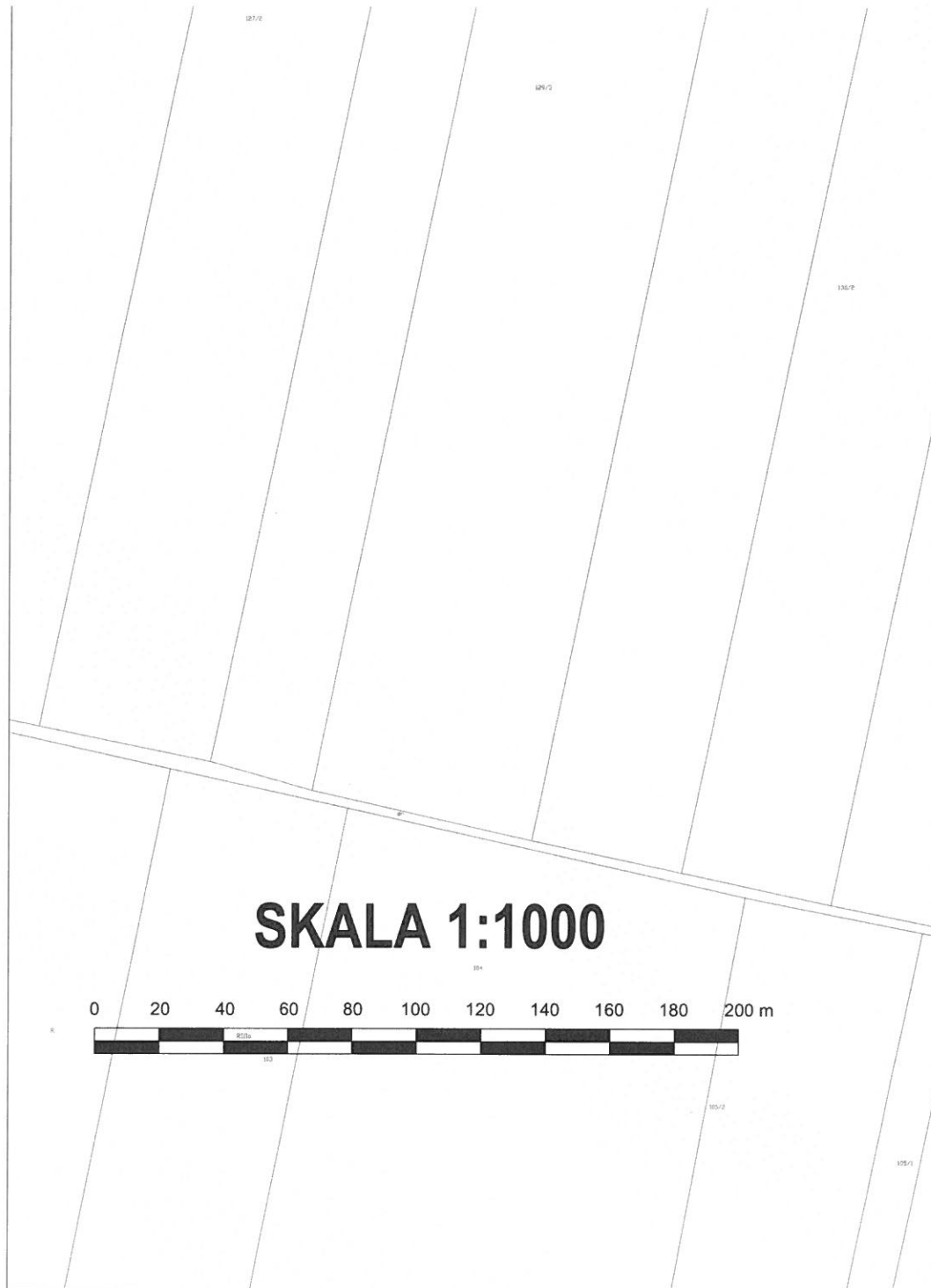




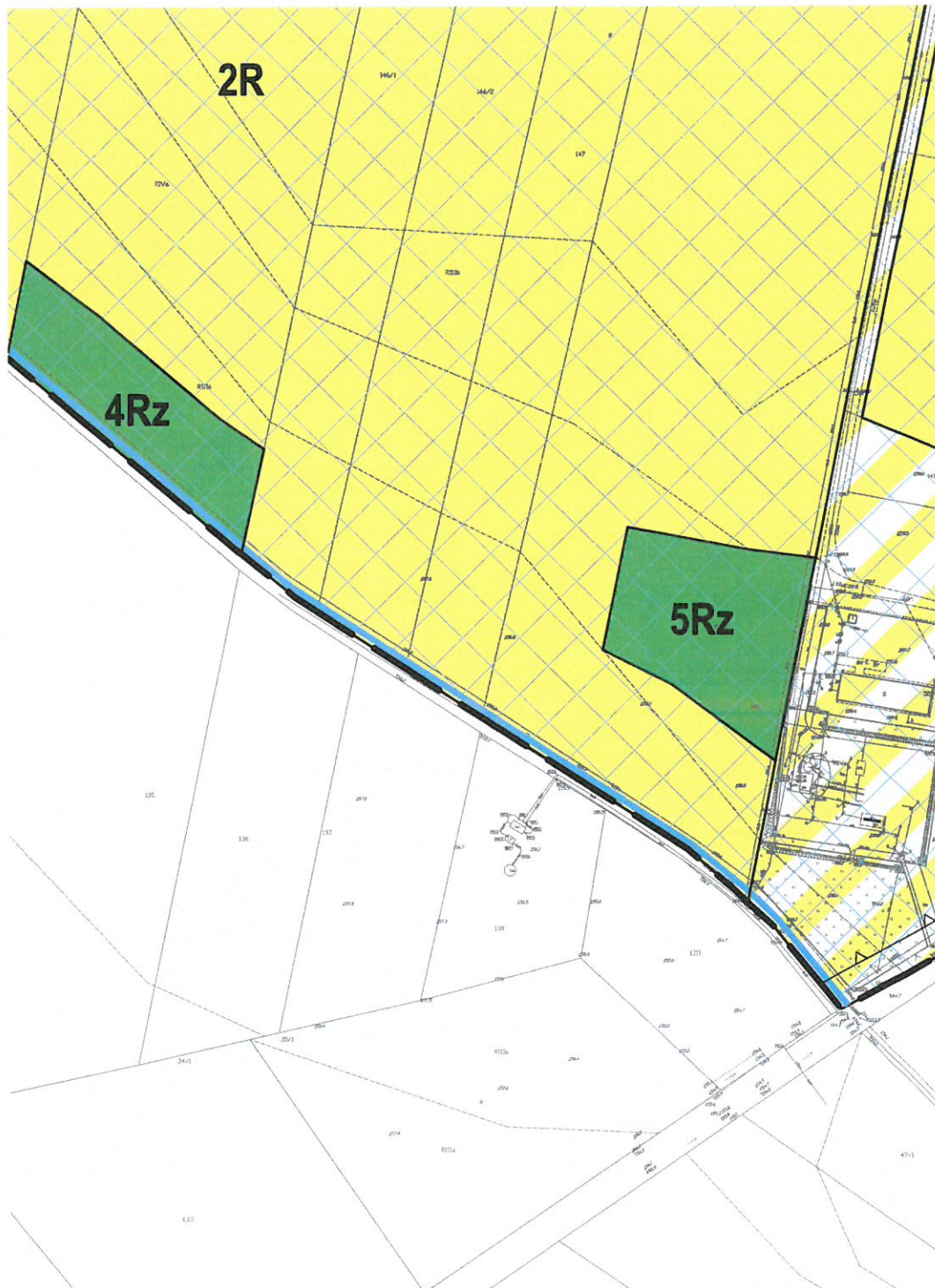


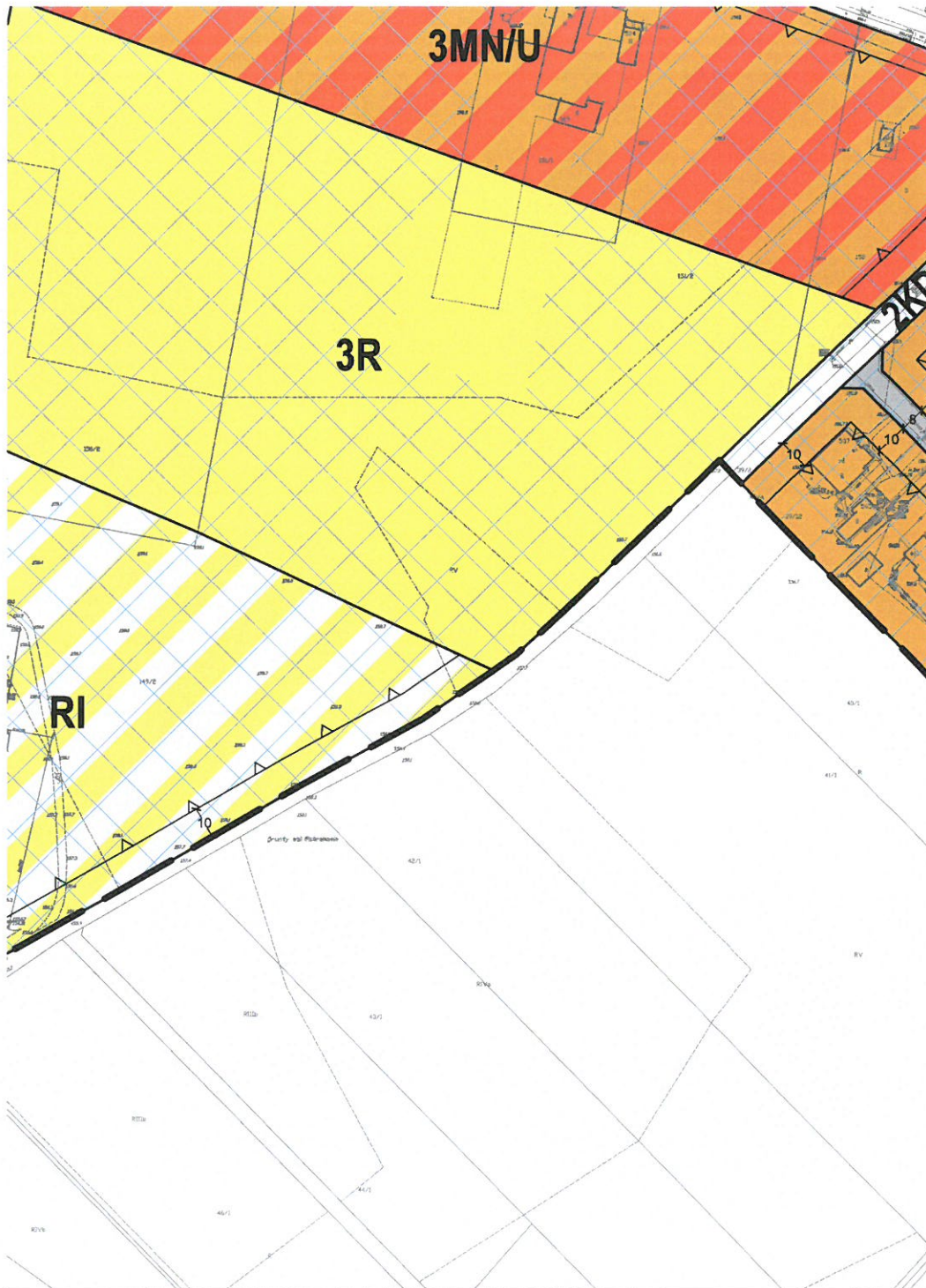


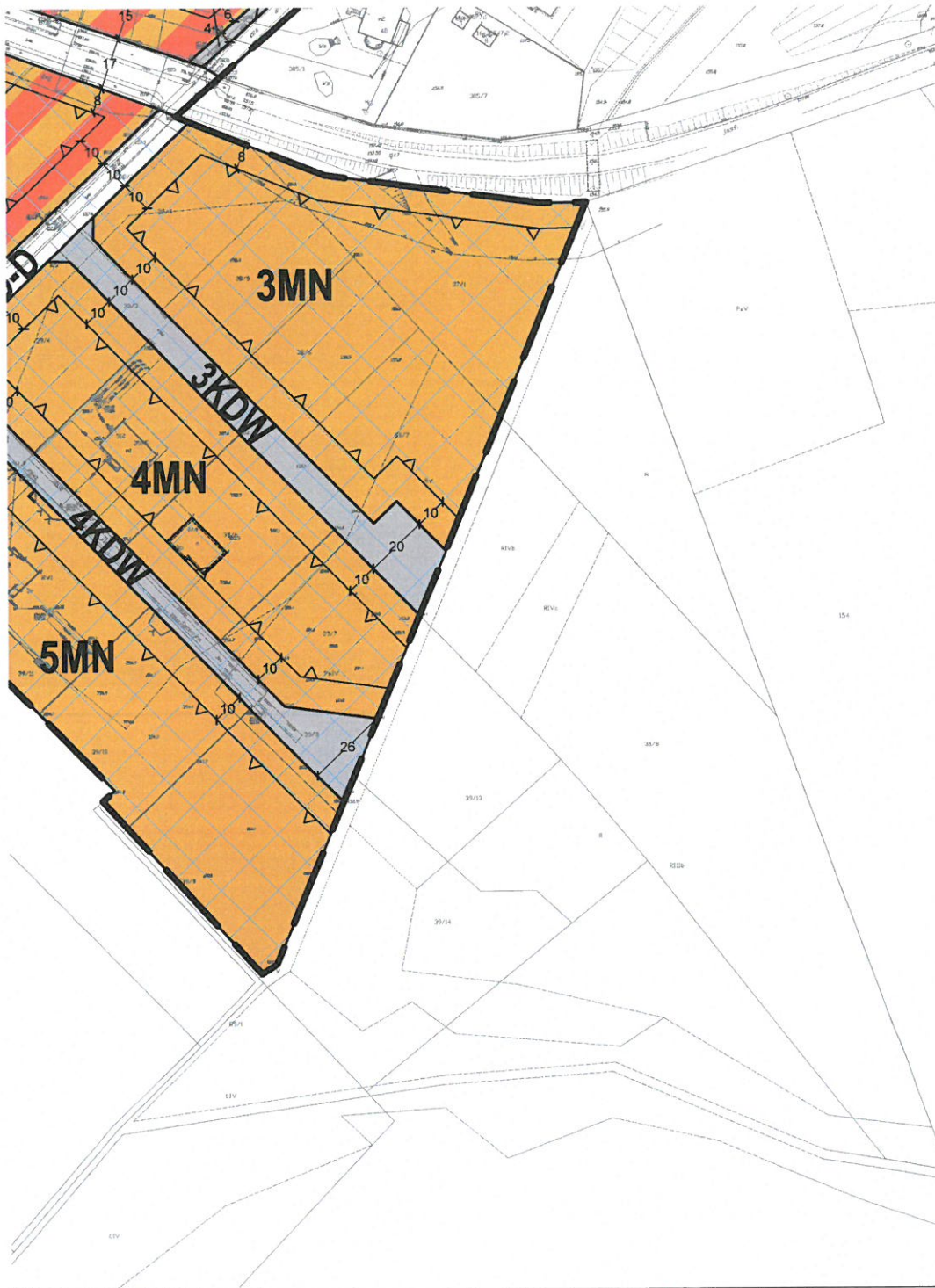


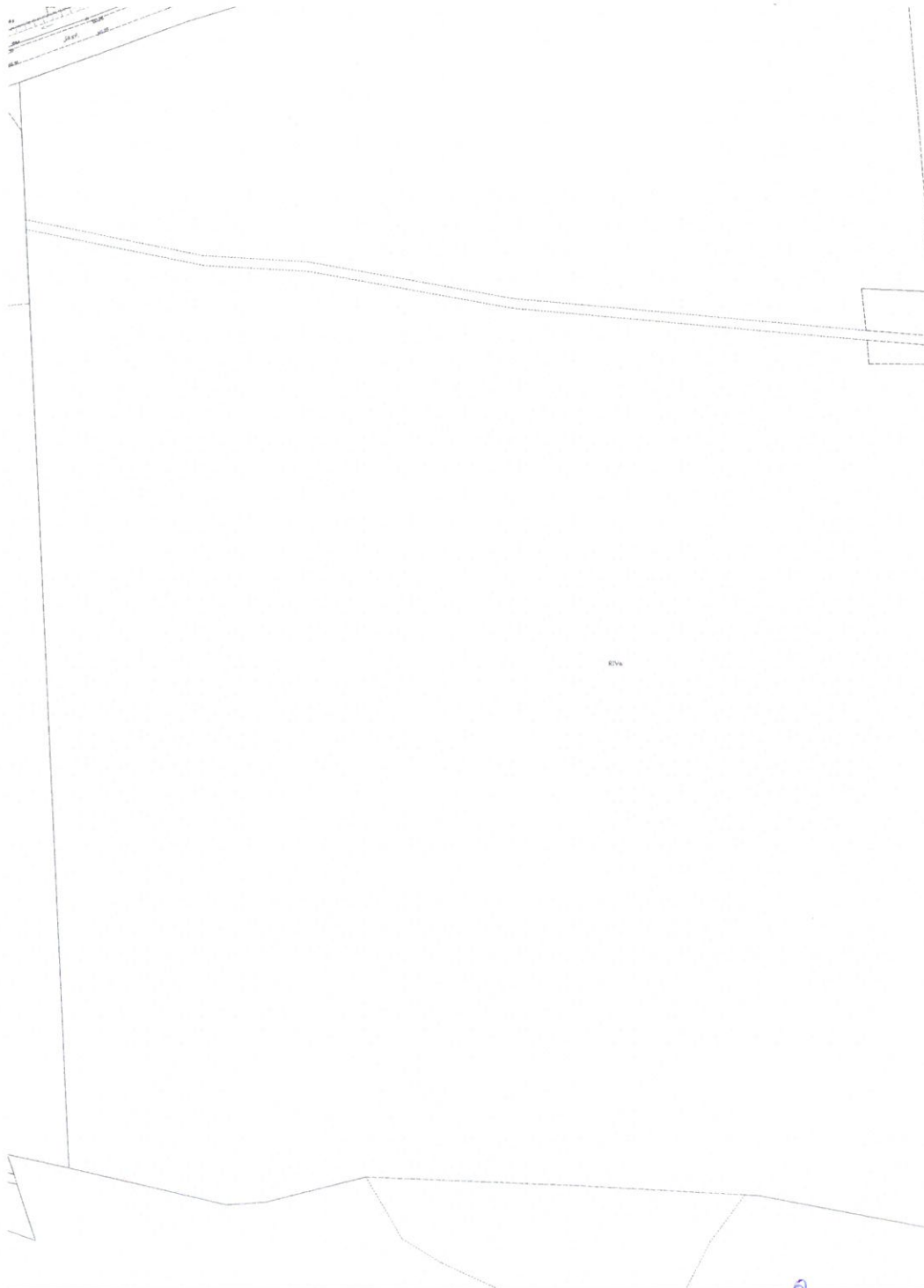












PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Piotr Paweł Hryniuk

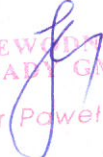
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/274/21

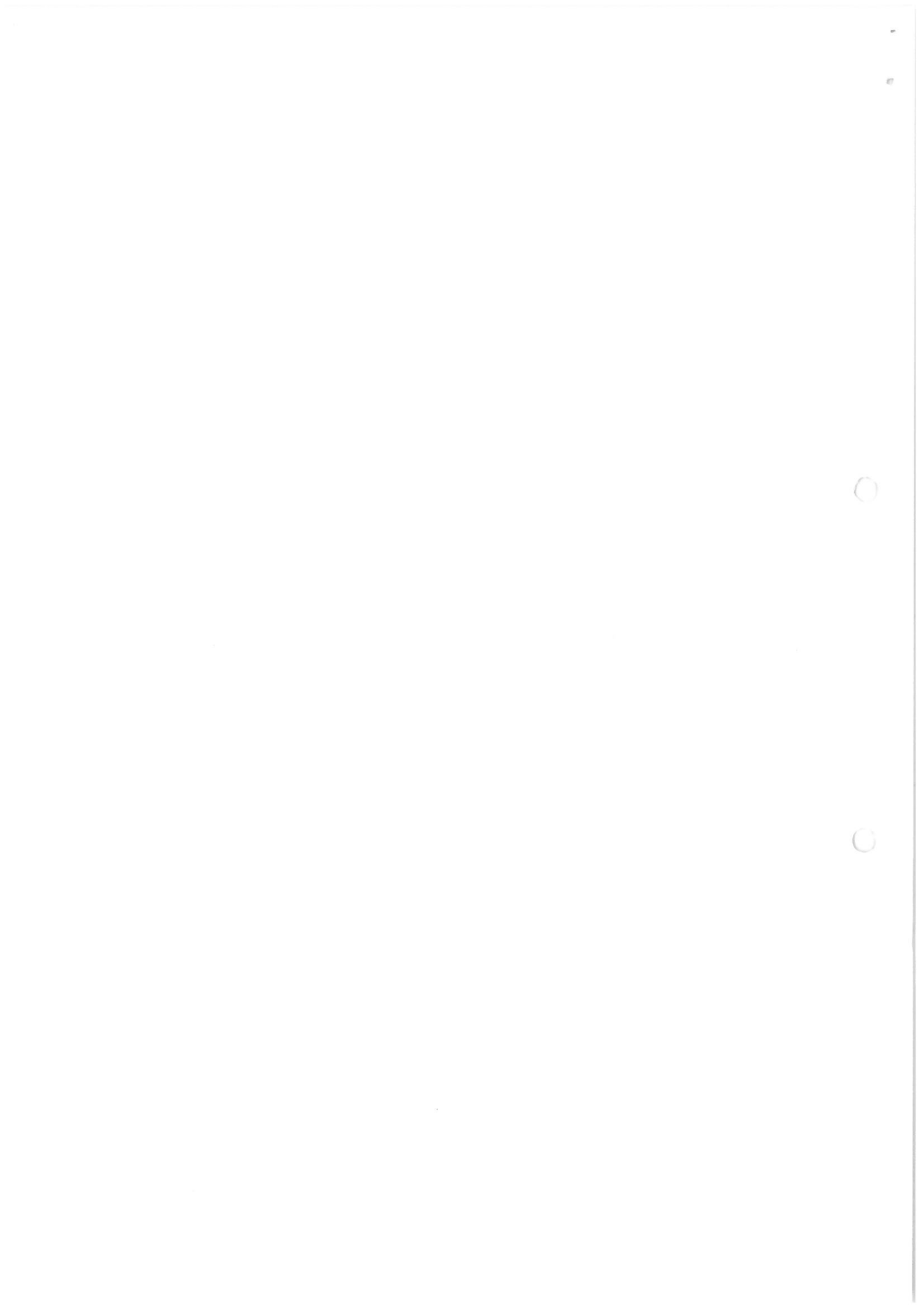
Rady Gminy Zapolice

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**RADY GMINY ZAPOLICE**  
**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice**  
**wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Zapolice w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 listopada 2021 r., Rada Gminy Zapolice nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Piotr Paweł Hryniuk





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/274/21

Rady Gminy Zapolice

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ZAPOLICE**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834), Rada Gminy Zapolice rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Zapolice i Pstrokonie gm. Zapolice, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;

2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Zapolice;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Zapolice;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

a) dotacji Unii Europejskiej,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Piotr Paweł Hryniuk



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/274/21

Rady Gminy Zapolice

z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Zapolice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Piotr Paweł Hryniuk

