RADA GMINY ZDUNY
98-345 Zduny
pow. łowicki, woj. łódzkie

UCHWAŁA NR LXXIII/377/23
RADY GMINY ZDUNY

z dnia 16 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 321/6, 323/2, 325/2, 328/2, 331/3 i 332

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz w związku z uchwałą nr L/246/21 Rady Gminy Zduny z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działka o nr ewidencyjnych 321/6, 323/2, 325/2, 328/2, 331/3 i 332 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny, przyjętego uchwałą LXII/315/22 Rady Gminy Zduny z dnia 30.06.2022 r., **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 321/6, 323/2, 325/2, 328/2, 331/3 i 332, składającą się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;

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) danych przestrzennych, będących integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, obejmują tereny działek nr ewidencyjny 321/6, 323/2, 325/2, 328/2, 331/3, 332.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;

2) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb inwestycji, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe planu;

3) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć najmniejszą szerokość pasa terenu wyznaczonego od obrzeża wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobisko przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem i remontami obiektów; pas ochronny może stanowić część filara ochronnego wyznaczonego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **nadzorze archeologicznym** – 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 zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

d) minimalną wielkość działki budowlanej

6) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

2) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż wszystkie działki należą do jednego właściciela;

7) linii zabudowy;

8) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

3) pas ochronny od skansenu i rzeki Sludwi wolny od zabudowy;

4) granice strefy ochrony archeologicznej;

5) wymiary w metrach;

6) obiekty i tereny podlegające ochronie, wynikające z przepisów odrębnych:

a) granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego (piasek) „MAURZYCE II",

b) obszar Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru PLH100006,

c) obszar Natura 2000 -Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001,

d) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bzury,

e) granice stanowiska archeologicznego,

f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,

g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;

7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEg,** dla którego ustala się przeznaczenie - teren wydobycia kruszywa naturalnego (piasku).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEg,** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wydobycia kruszywa naturalnego, w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zbiorniki wodne o funkcji przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej; drogi wewnętrzne; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową oraz realizacją zbiorników wodnych a także zmiany sposobu użytkowania lasów na cele nieleśne;

2) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez obowiązek rekultywacji terenu w trakcie lub po zakończeniu eksploatacji, przy czym ze względu na specyfikę wydobycia piasku oraz położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach form ochrony przyrody, rekultywacja winna być prowadzona w kierunku wodnym;

3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10% powierzchni działki budowlanej;

5) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, pas ochronny od rzeki Sługwi wolny od wydobycia;

6) uciążliwość eksploatacji, w tym zwłaszcza oddziaływanie eksploatacji górniczej w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, nie może wykraczać poza granice terenu górniczego, a w szczególności:

a) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu określone w przepisach odrębnych,

b) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i skansen oraz istniejącego skansenu nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza powodowane przez środki transportu, emisję pyłów.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się stanowiska archeologiczne nr AZP 59-55/45 i nr AZP 59-55/46, których zasięg pokazano graficznie na rysunku planu;

2) od stanowisk, o których mowa w pkt 1 ustala się strefy ochrony archeologicznej, których zasięg pokazano graficznie na rysunku planu;

3) w obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych (stanowisk), o których mowa w pkt 1, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy prowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) w granicach stref ochrony archeologicznej, o których mowa w pkt 2, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;

5) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, pas ochronny od terenu Skansenu we wsi Maurzyce wolny od wydobycia.

4. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren PEg położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bzury,

2) cały teren PEg położony jest w obszarze Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru PLH100006 i obszarze Natura 2000 - Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z celami ochrony obszarów Natura 2000 oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

3) część terenu PEg położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bzury o wysokim i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

2) ustalenia pkt 2 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną,

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie potencjalnej działalności eksploatacyjnej ustala się:

a) możliwość eksploatacji złoża po wcześniejszym uzyskaniu koncesji na wydobycie,

b) granice terenu i obszaru górniczego zostaną wyznaczone w wyniku postępowania związanego z udzieleniem koncesji na wydobycie złoża,

c) sposób eksploatacji złoża kruszywa naturalnego oraz pozostałe pasy ochronne wynikać będą z koncesji na wydobycie i przepisów odrębnych,

d) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych lub tymczasowych kontenerów związanych z prowadzeniem działalności górniczej o funkcji socjalnej i administracyjnej, lokalizowanych wyłącznie na czas eksploatacji złoża,

e) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne, wyłącznie na czas eksploatacji złoża;

- wysokość obiektów budowlanych, kontenerów związanych z wydobyciem - nie więcej niż 6,0 m, liczone od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub kontenera,

- dachy o spadku połaci dachowych do 25°,

- intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,01,

f) do czasu uzyskania koncesji i podjęcia eksploatacji złoża, kontynuowanie gospodarki rolnej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej - pod warunkiem że nie będzie to kolidować z wykorzystaniem terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

g) obowiązek zabezpieczenia przed szkodami górniczymi terenu działek sąsiednich, w tym istniejącego skansenu,

h) po zakończeniu wydobycia, rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren działki nr ew. 317/1, na której istnieje zjazd na drogę publiczną oraz niezbędne parkingi dla funkcjonowania zakładu.

7. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub z tymczasowych zbiorników do magazynowania wody;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;

3) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, np. toalety przenośne, kontenery sanitarne;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno – kablowej średniego i niskiego napięcia;

5) obowiązek wstępnego magazynowania i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 4.
Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 7. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 8. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduny.

§ 9. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny na fragmencie wsi Maurzyce przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/2002 Rady Gminy w Zdunach w dniu 25 czerwca 2002 roku.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Dulek