



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 stycznia 2018 r.

Poz. 493

UCHWAŁA NR XXXV/252/2017 RADY GMINY GORZKOWICE

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzkowice dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), w nawiązaniu do uchwały Nr XVI/117/2016 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzkowice dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzkowice zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXIV/211/2013 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 16 września 2013 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000 z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzkowice, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Gorzkowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy Gorzkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki, przy drodze gminnej Gorzkowiczki, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania fragmentu obrębu geodezyjnego Gorzkowiczki z wyznaczeniem terenu zabudowy zagrodowej stanowiącej kontynuację zabudowy we wsi Gorzkowiczki.

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

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

- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzkowice zatwierdzoną uchwałą nr XXXIV/211/2013 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 16 września 2013 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 w granicach określonych w § 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu w ramach obszaru,
 - b) poz. 2 – litera – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami, z wyłączeniem obiektów liniowych, w ich obrysie zewnętrznym;
- 11) **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

- 18) **uciażliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 19) **specjalistycznej hodowli w skali nieprzemysłowej** – należy przez to rozumieć hodowlę do 20 krów lub 30 świń (w jednym rzucie) lub 200 sztuk drobiu;
- 20) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 21) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez:
 - a) kształtowanie zagospodarowania poszczególnych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym kontynuację zabudowy o funkcji zagrodowej w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki,
 - b) ustalenie wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej obejmujących:
 - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,
 - obowiązek zharmonizowania formy architektonicznej i wyglądu obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach działki, nieruchomości obejmujące: kształty dachu, kolorystykę elewacji i dachów, detalowanie, materiały wykończeniowe;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:

- a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
- 4) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej;
- 8) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w zakresie kształtowania krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome oraz zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) na obszarze objętym planem nie wyznacza się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem zawartym w zawartym w § 15 ust. 1 pkt 7 lit. b.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;

- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) dopuszczalny kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w § 15 ust. 1 pkt 4 lit. e, f, g;
- 2) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) istniejącą drogę gminną relacji: Gorzkowiczki – Kolonia Szczepanowice,
 - b) istniejące dojazdy gospodarcze do pól;
- 2) na terenie oznaczonym w planie symbolem 1 RM ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
 - b) mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc,
 - e) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 2 lit. c, d obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę lub indywidualnego ujęcia, rozbudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w Gorzkowicach poprzez jej rozbudowę oraz rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do systemu kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych,
 - d) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
 - e) tam, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków budowanych indywidualnie lub z udziałem środków gminnych dla pojedynczych obiektów i nieruchomości, kilku nieruchomości lub całej wsi; miejscem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków mogą być tereny działek lub inne tereny, do których inwestor ma tytuł prawny, oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączanie do ziemi lub do cieków naturalnych o ciągłym przepływie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych do istniejących rowów melioracyjnych lub do ziemi,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów,
 - e) wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną, zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych i rolniczych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, sytuowanej na wydzielonej działce o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 m x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

- e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. e ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona strefa ochronna,
 - h) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz: poprzez wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. b;
- 8) gospodarka odpadami: obowiązuje zbiórka odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i dojazdów gospodarczych do pól.

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

- 1) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 2) uprawy polowe oznaczone symbolem **R**.

2. Dla terenów wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla zabudowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, na samodzielnych działkach lub jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości według przepisów odrębnych,
- b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinek wzdłuż drogi publicznej) - 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te są równoległe) lub taki sam, jak jednej z istniejących granic działki, która podlega podziałowi (w przypadku, gdy granice te nie są równoległe),
- c) warunki ustalone w pkt. 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) w ramach działki obowiązuje zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców, pracowników i klientów (w przypadku usług) w dostosowaniu do zagospodarowania w minimalnej liczbie zgodnej z ustalonymi w § 14 pkt 2,
- f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
- h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach, należy sytuować projektowaną lub wymienianą zabudowę w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków z zaleceniem sytuowania w większej odległości od pasa drogowego,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - maksymalna wysokość – 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej: na działce lub na sąsiednich działkach - bezpośrednio przylegających,
 - obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
 - d) dopuszcza się lokalizację usług, garaży i obiektów gospodarczych niezwiązanych z obsługą rolnictwa w formie: wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź sytuowanych w granicy działki,
 - e) dopuszcza się realizację garaży i obiektów gospodarczych, o których mowa w pkt 5 lit. d o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego: inwentarskich, w tym dla potrzeb prowadzenia specjalistycznej hodowli w skali nieprzemysłowej, magazynowych służących składowaniu produktów pochodzących wyłącznie z gospodarstwa, na którym są zlokalizowane, gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, w tym garaży na sprzęt i maszyny rolnicze, w formie wolno stojącej zabudowy lub sytuowanych w granicy działki pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy) maksymalnie o 30%,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°,
 - g) budynki o różnych funkcjach wchodzące w skład gospodarstwa rolnego winny stanowić zespół o cechach nawiązujących do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa pod względem sposobu zagospodarowania działki, architektury i użytych materiałów budowlanych,
 - h) przy lokalizacji zabudowy o zróżnicowanych funkcjach należy utrzymać zasadę strefowania: zabudowę mieszkaniową lokalizować od frontu działek, a zabudowę gospodarczą związaną z działalnością rolniczą lub inną lokalizować w głębi działek, za wyjątkiem usług handlowych,
 - i) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolno stojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 5,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°,
 - j) dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych o maksymalnej wysokości 3,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°;
- 6) dla fragmentów terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 4.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) zbiorniki wodne w formie stawów, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzone plantacje, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. d oraz zabudowy związanej z produkcją rolną w formie budynków inwentarskich oraz magazynowych służących składowaniu produktów pochodzących wyłącznie z gospodarstwa, na którym są zlokalizowane, dla których obowiązują warunki ustalone w § 17 ust. 1 pkt 5 lit. f,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem kompleksów gleb o wyższych klasach bonitacyjnych (III – IV) przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla potrzeb obsługi tych urządzeń dopuszcza ciągi dojazdowe wykonane w sposób niezmieniający trwale nawierzchni lub struktury glebowej, w tym z zastosowaniem płyt drogowych ułożonych bezpośrednio na rodzimym gruncie,
 - c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej zawarte w § 14,
 - d) teren nie jest sklasyfikowany pod względem akustycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska;
- 4) dla fragmentu terenu położonego w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 4.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566):

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM – 5%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R nie określa się stawki procentowej, o której mowa w § 19.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Gorzkowice

mgr Jan Woźniak

[illegible]

GMINA GORZKOWICE - OŚ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSI

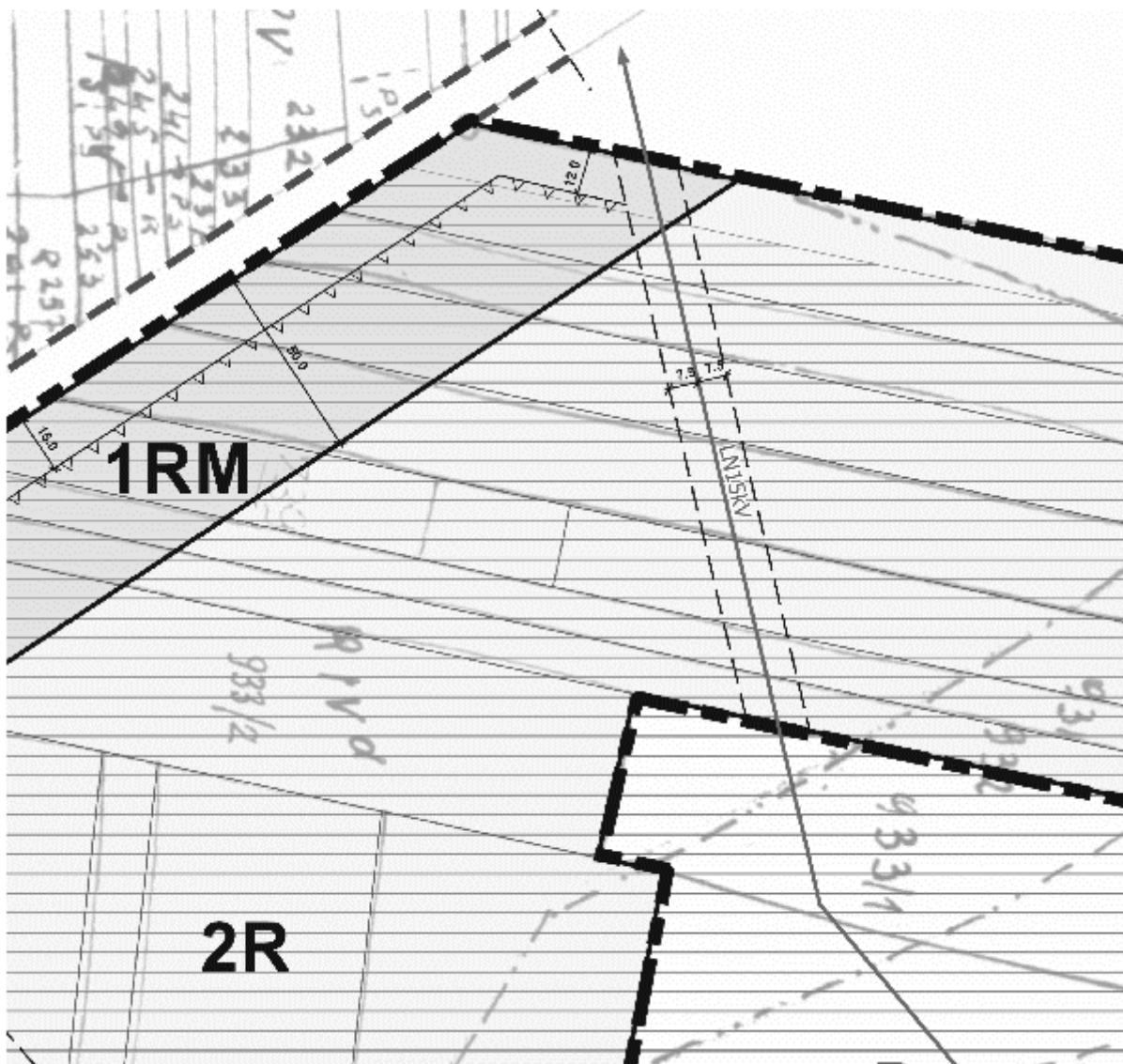
RYСУNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XXXV/25

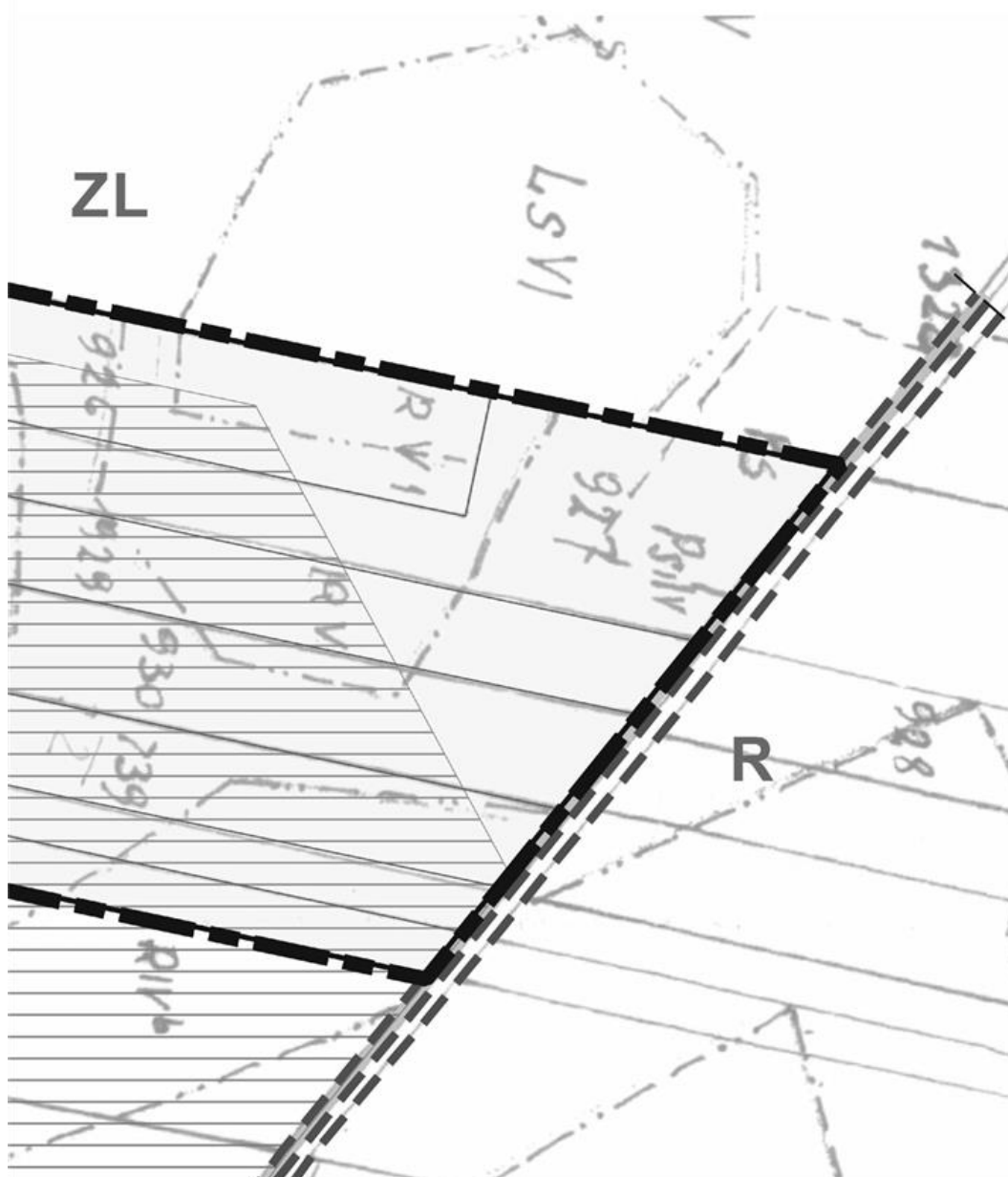
0 10 20 30 40 50 m



BSZAR W OBRĘBIE GORZKOWICZKI PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2/2017 Rady Gminy Gorzkowice z dnia 28 grudnia 2017 r. 1:1000







WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN I ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

ZABUDOWA ZAGRODOWA O ZWARTEJ
I ROZPROSZONEJ STRUKTURZE

TERENY ZIELENI ORAZ WÓD

PARKI

LASY

DOLESIENIA /zmiana 2012/

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

SADY

ŁĄKI I PASTWISKA

GRUNTY ORNE - ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA - GLEBY
O WYSOKIEJ BIOPRODUKTYWNOŚCI III I IV KLASY

KIE

SR

RZE

GRI

UDK

KII

SR

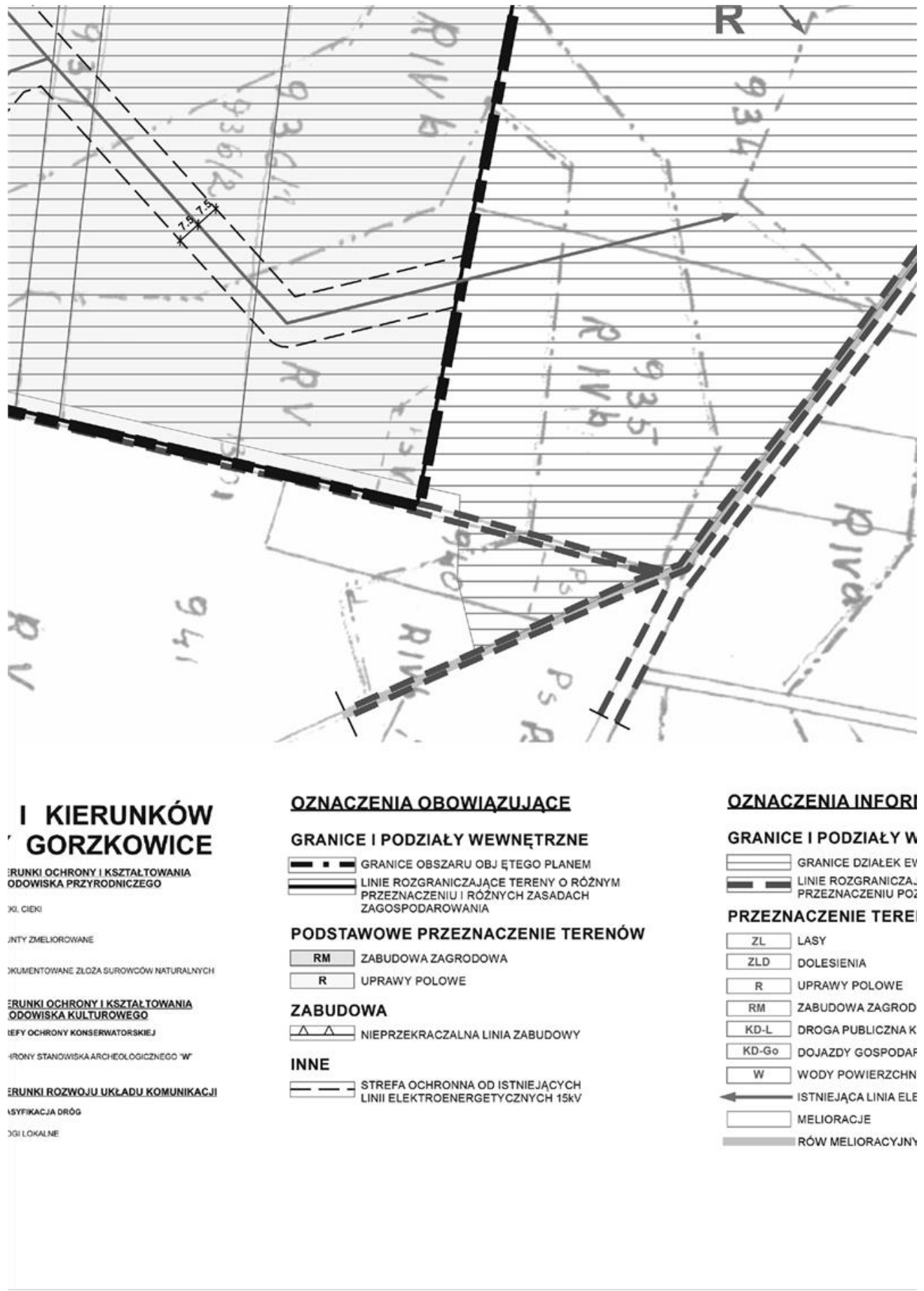
STF

OCI

KII

KLJ

DRJ





OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	UPRAWY POŁOWE

ZABUDOWA

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
---	---------------------------------

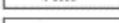
INNE

	STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
---	--

OZNACZENIA INFORMACYJNE**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

PRZEZNACZENIE TERENÓW SĄSIEDNICH

	LASY
	DOLESIENIA
	UPRAWY POŁOWE
	ZABUDOWA ZAGRODOWA
	DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
	DOJAZDY GOSPODARCZE
	WODY POWIERZCHNIOWE
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV
	MELIORACJE
	RÓW MELIORACYJNY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/252/2017
Rady Gminy Gorzkowice
z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gorzkowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GORZKOWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
GORZKOWICZKI**

[illegible]

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/252/2017
Rady Gminy Gorzkowice
z dnia 28 grudnia 2017 r.

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

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r. poz. 624, z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948, 1984, 2260, z 2017 r. poz. 60, z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Gorzkowiczki.

Z ww. prognozy wynika, że w związku z realizacją ustaleń niniejszego planu gmina w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych, gmina poniesie koszt rozbudowy sieci wodociągowej oraz docelowo budowy kanalizacji sanitarnej, na odcinku długości ok. 360 m, służącej do obsługi planowanej zabudowy zagrodowej sytuowanej wzdłuż drogi gminnej Gorzkowiczki, natomiast ustalone zagospodarowanie nie wymaga budowy nowych dróg, ponieważ obsługa komunikacyjna odbywa się z istniejących, przyległych do obszaru objętego planem dróg.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.