



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 5348

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Siwińska

Data: 2016-12-07 09:30:28



UCHWAŁA NR XXXIV/185/16 RADY GMINY I MIASTA W WARCIE

z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszyca obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 234 w tej wsi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 zm. poz. 904, poz. 961, poz. 1250) oraz uchwały Nr XIII/75/15 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszyca obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 234 w tej wsi, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warty - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Rossoszyca obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 234 w tej wsi w granicach określonych na rysunku planu Nr 1 zwaną dalej „planem”.

2. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć wyodrębniony fragment wsi Rossoszyca w gminie Warta, objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale 0-10°;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 11) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 12) wymagania parkingowe – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi publicznej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są oznaczone symbolem MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, terenów naturalnych zagrożeń geologicznych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przedstawionych na rysunku planu i oznaczonych symbolem MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz, o którym mowa w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym m.in. w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, a także innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód otwartych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przekroczenia dopuszczalnych poziomów wibracji;
- 5) ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, iż dla terenu należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) plan ustala obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 7) plan nakazuje selekcję i gromadzenie odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania i zachowania czystości w gminie;
- 8) w zakresie ogrzewania lokalnego plan ustala ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
- 9) obszar położony w granicach przedstawionych na rysunku planu nie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3. Zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dachu i elewacji budynków występujących na działce;
- 2) w zakresie kolorystyki wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych pokrycia dachu i elewacji w stosunku do kolorystyki budynków sąsiednich;

- 3) zakaz lokalizowania żadnych reklam;
- 4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 180 cm, w tym w całości z wykluczeniem podmurówki. Ogrodzenia od strony drogi publicznej wyłącznie ażurowe o min. 50% powierzchni prześwitu w stosunku do powierzchni ogrodzenia.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się realizację nowych budynków i sposób zagospodarowania o funkcji podstawowej na warunkach określonych w planie miejscowym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy poprowadzonych według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (ulica Strażacka), 10 m od rzeki Jadwichny oraz 4 m od pozostałych granic działki, z uwzględnieniem uwarunkowań związanych z położeniem terenu w sąsiedztwie rzeki Jadwichny i potencjalnych zagrożeń wynikających z poziomu wód gruntowych w obniżeniu dolinnym wzdłuż rzeki,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- c) dopuszcza się uwzględnienie pomieszczeń gospodarczych i garażowych w bryle budynku mieszkalnego, ale dopuszcza się też odrębne budynki gospodarcze i garażowe;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość dla budynków:

- mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, 8,0 m do kalenicy,
- gospodarczych i garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, 5,0 m do kalenicy,
- w przypadku realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażu w bryle budynku mieszkalnego – obowiązuje maksymalna wysokość ustalona dla budynku mieszkalnego,

b) geometria dachu budynków:

- mieszkalnych: spadowe o kątach nachylenia połaci 15-45⁰,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 30⁰;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-0,5,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala dla obszaru nim objętego obowiązku scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki:

- a) wydzielona działka budowlana będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
- b) szerokość frontu działki będzie wynosiła, co najmniej 20,0 m,
- c) powierzchnia działki będzie wynosiła, co najmniej 1500 m²,
- d) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczającej dróg, będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do niej równoległy;

- 2) dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w punkcie 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) warunki, o których mowa w punkcie 1, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania elementów infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg oraz podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

6. Obsługa komunikacyjna i wymagania parkingowe:

- 1) obsługa komunikacyjna – z drogi gminnej, klasy lokalnej (ul. Strażacka) położonej poza granicą planu;
- 2) wymagania parkingowe: na działce należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) miejsca do parkowania należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt budowlany.

7. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wykorzystania sieci zewnętrznych hydrantów do gaszenia pożaru,
 - b) z indywidualnego ujęcia wody;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie i gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym sytuowanym na działce budowlanej. Z uwagi na położenie działki w obniżeniu dolinnym rzeki Jadwichny – nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe i do przepływającej obok rzeki Jadwichny;
- 4) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- 5) ogrzewanie budynków: docelowo z gminnej sieci gazowej. Do czasu doprowadzenia gazu przewodowego, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan-butan oraz ze zbiorników naziemnych, a także ogrzewanie obiektów budowlanych z własnego źródła ciepła z zastosowaniem innych niskoemisyjnych nośników energii cieplnej, w tym także z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW (mikroinstalacje);
- 6) gromadzenie odpadów komunalnych: z obowiązkową segregacją w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Inne ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zidentyfikowane stanowiska archeologiczne, jednak obszar objęty planem leży w granicach strefy ochrony archeologicznej. W związku z powyższym przy prowadzeniu prac ziemnych obowiązują badania archeologiczne o charakterze nadzoru;
- 2) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m i wyższych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane ujęcia wód podziemnych;
- 4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, obowiązuje dotychczasowy, rolniczy sposób użytkowania i zagospodarowania.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 7. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się jednorazową stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem określa się na 30%.

§ 8. W granicach określonych niniejszym planem traci moc obowiązującą uchwała Nr VII/28/15 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 17 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycza (publikacja: Dz. U. W. Ł. z 2015 r. poz. 1825 z dnia 28.04.2015 r.).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warty.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kopacki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/185/16
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia
do publicznego wglądu

„Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycza obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 234 w tej wsi” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 6 do 27 września 2016 r. z możliwością wnoszenia uwag do 11 października 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi zarówno do projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/185/16
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 16 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016, poz. 778, ze zm.) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w „Projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Rossoszycza obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 234 w tej wsi” nie przewiduje się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.