

UCHWAŁA NR XXXIII/241/18
RADY GMINY WRÓBLEW

z dnia 22 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073, 1566) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875, 2232), oraz w związku z uchwałą nr XXIII/164/17 Rady Gminy Wróblew z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew” przyjętego uchwałą IV/15/10 Rady Gminy Wróblew z dnia 29 grudnia 2010 r., Rada Gminy Wróblew uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej 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.

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, zostały ustalone w uchwale nr XXIII/164/17 Rady Gminy Wróblew z dnia 24 marca 2017 r. i obejmują cały teren działki nr 6/1 w obr. geodezyjnym Wróblew, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wróblew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury oraz

inne - w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku: schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości, wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 14) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywniej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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 liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

3. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych oraz krajobrazu kulturowego;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) istniejący rurociąg drenarski;
- 2) istniejący rów melioracyjny.

3. 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, przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **Pu**.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Pu**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe; budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takie jak portiernia, budynki dla ochroniarzy; budynki gospodarcze; garaże; obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dla lokalizacji w terenie:
 - a) wszystkich budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) budynków produkcyjnych i magazynowych obowiązuje dodatkowa, nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków produkcyjnych i magazynowych;
- 2) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;

- 3) ustala się realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 4) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowej lub dobudowanych do bryły budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowej, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy spełnieniu warunków:
 - a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 1000 m²,
 - d) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m.
- 7) ustalenia §6 ust. 2 pkt 6 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, dla wydzielenia drogi wewnętrznej ustala się minimalną szerokość działki 6,0 m.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać to odpowiednim służbom ruchu lotniczego;
- 2) na terenie zlokalizowane są urządzenia melioracyjne: rurociąg drenarski (zbieracz) i rów melioracyjny, dla których:
 - a) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych i rurociągu drenarskiego pod warunkiem zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych poprzez rurociąg drenarski, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) nakazuje się wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”.

4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) dopuszcza się realizację zbiorników infiltracyjno – odparowujących;

- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

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

1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych - 12 m, ustalenie nie dotyczy obiektów wieżowych i kominów lub miejscowych podwyższeń hal produkcyjnych, jednak nie wyżej niż 16,0 m przy czym powierzchnia wyższa niż 16,0 m nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków produkcyjnych, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- b) ustalenie §7 ust. 5 pkt 1 lit. a nie dotyczy wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej, w tym handlowej i administracyjno – biurowej - 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, dopuszcza się użycie w logo firmy lub szyldzie umieszczonym na elewacji kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
- f) ustala się stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, lub wielospadowych, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych,
- g) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki,
- h) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
- i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,2.

6. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej – gminnej, do której działka nr 6/1 bezpośrednio przylega;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się co najmniej 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów ustala się co najmniej 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 4) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
 - a) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową - minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej,

- b) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów minimum 1 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 7.1. Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych.

§ 8. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji gminnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 9. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną i magazynową oraz zabudowę usługową, poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej, do rowu odwadniającego lub do zbiorników na wody opadowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja;
- 2) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów;
- 4) możliwość przebudowy i przekrycia istniejącego w granicach opracowania rowu melioracyjnego, z zachowaniem parametrów przekroju pozwalających na odbiór wód opadowych z terenu zlewni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 10. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 4 pkt 8.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do czasu rozbudowy sieci gazowej, może być realizowane poprzez sytuowanie na działkach wolnostojących zbiorników propan-butan;
- 2) zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) sieć gazową należy projektować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 4 pkt 8, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych należy je magazynować w wydzielonych miejscach oraz zapewnić odbiór zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

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

§ 16. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wróblew przyjętego uchwałą Nr IX/50/03 Rady Gminy Wróblew z dnia 14 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 282 z dn. 13 października 2003 r. poz. 2476).

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wróblew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

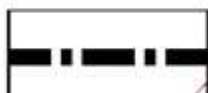
z dnia 22 marca 2018 r.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WRÓBLEW

SKALA 1:10000



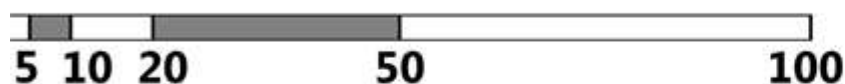
GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GMINA WRÓBLEW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 6/1 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI WRÓBLEW,
BRĘB GEODEZYJNY WRÓBLEW GMINA WRÓBLEW

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000



LEGENDA

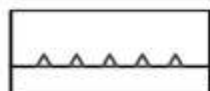
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



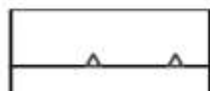
GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



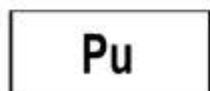
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW PRODUKCYJNYCH
I MAGAZYNOWYCH

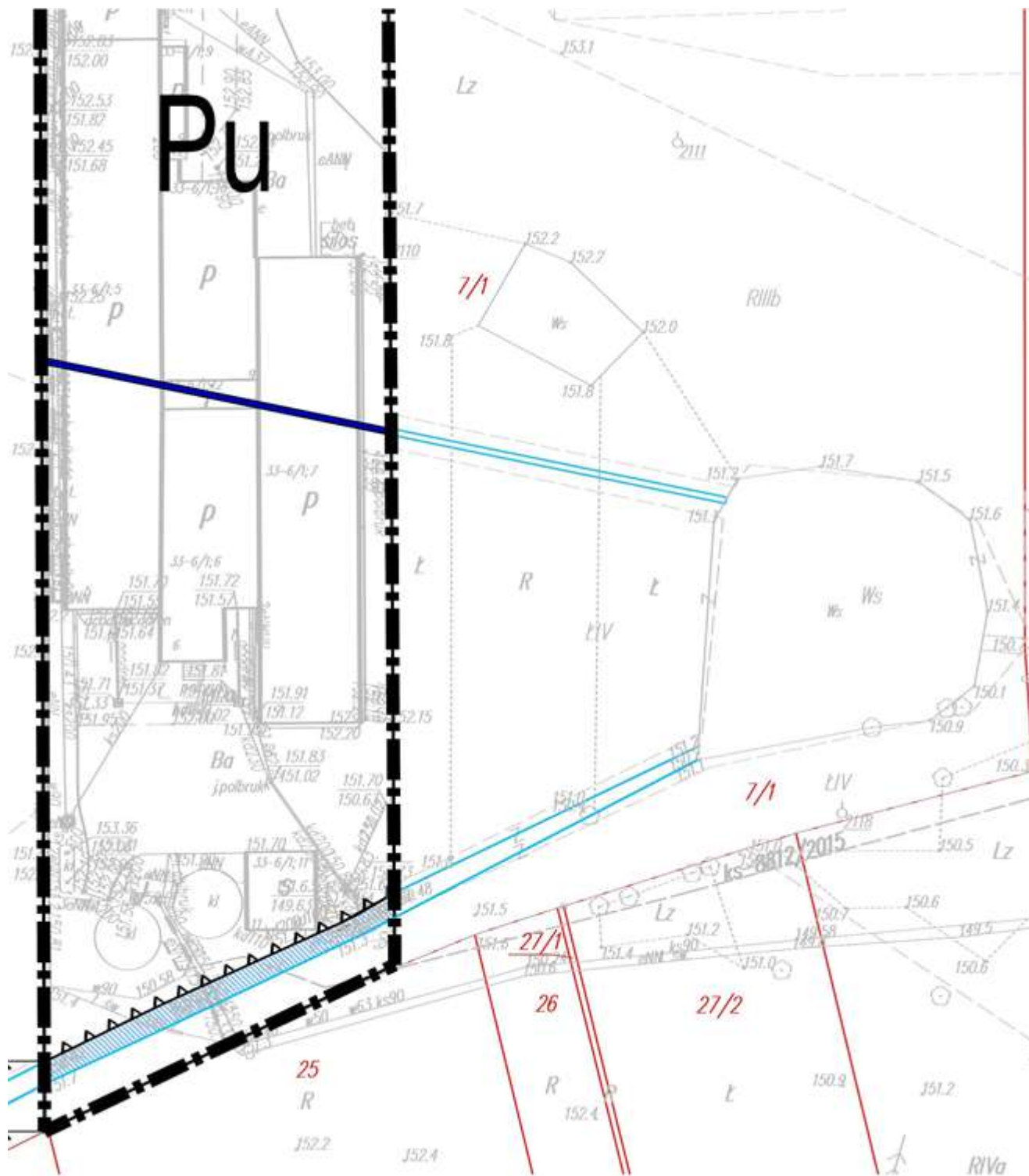


TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY



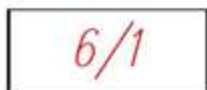


ISTNIEJĄCY RUROCIĄG DRENARSKI

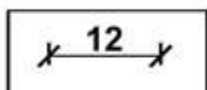
OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW
ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH



ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYNE POZA GRANICAMI PLANU



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZozowska

93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

LEGENDA

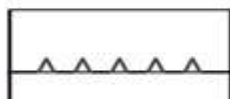
OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE



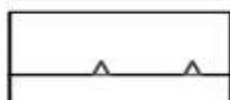
GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



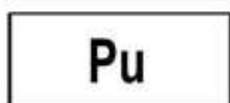
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

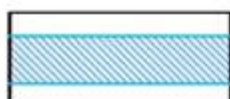


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW PRODUKCYJNYCH I MAGAZYNOWYCH



TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

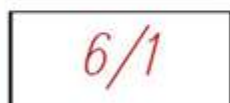


ISTNIEJĄCY RUROCIĄG DRENARSKI

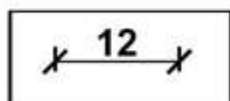
OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE EWIDENCYJEN DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



ZWYMIAROWANIE WZAJEMNYCH ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH



ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYNE POZA GRANICAMI PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy Wróblew stwierdza że, po uprawomocnieniu się **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew**, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

UZASADNIENIE

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

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew, była potrzeba przeznaczenia całej działki nr 6/1, w granicach której prowadzona jest obecnie działalność produkcyjna (przetwórstwo drobiu) pod rozwój tej działalności. Obowiązujący obecnie dla tego terenu „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wróblew” przyjęty uchwałą Nr IX/50/03 Rady Gminy Wróblew z dnia 14 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 282 z dn. 13 października 2003 r. poz. 2476) nie obejmował południowego fragmentu działki 6/1, na którym funkcjonują, niezbędne dla prowadzonej produkcji, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Obowiązujące na tym terenie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew” przyjęte uchwałą IV/15/10 Rady Gminy Wróblew z dnia 29 grudnia 2010 r., przeznacza teren pod zabudowę przemysłową, magazyny, składy, usługi – P,M,S,U z przeważającą funkcją zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała Nr XXIII/164/17 Rady Gminy Wróblew z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 6/1 położonej w miejscowości Wróblew, obręb geodezyjny Wróblew, Gminy Wróblew. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Wróblew rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekty obydwu dokumentów został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna podczas swego posiedzenia w dniu 12 września 2017 roku zwróciła uwagę na fakt dopuszczenia w ustaleniach nadmiernej wysokości zabudowy produkcyjnej. Po konsultacji z inwestorem zmniejszono wysokość tej zabudowy do 12 metrów dopuszczając zabudowę do 16 m tylko w budynkach produkcyjnych wymagających takiej wysokości ze względu na technologię produkcji i tylko na powierzchni zabudowy do 25% tej powierzchni. Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu, w tym czasie przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępniane drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Wobec wyczerpania procedury tworzenia uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Wróblew przedstawi projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Wróblew w celu jego uchwalenia.

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

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1.wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów, kolorystyki;

3.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6.walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu położonego przy drodze gminnej obsługiwanego komunikacyjnie z tej drogi istniejącym zjazdem oraz wyposażonego w podstawową sieć infrastruktury technicznej.

7.prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9.potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

1) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Wróblew;

2) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

3) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w siedzibie Urzędu Gminy Wróblew oraz na żądanie drogą elektroniczną;

4) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 12 września 2017 roku;

5) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociagową.

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

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

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

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

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (drogi gminnej);

2) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, stąd nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - teren w całości zainwestowany.

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

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą **Nr XI/74/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. Rady Gminy Wróblew** w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wróblew.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy a dochody z podatków utrzymają się na obecnym poziomie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.