

UCHWAŁA NR XXXIX/271/14
RADY GMINY ZAPOLICE

z dnia 30 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pstrokoniach i Zapolicach gmina Zapolice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446), w związku z uchwałą Nr XXII/138/12 Rady Gminy Zapolice z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pstrokoniach i Zapolicach, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zapolice, Rada Gminy Zapolice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **położonego w Pstrokoniach i Zapolicach gm. Zapolice**, zwany dalej „planem” w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- a) rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

4. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zapolice.

§ 2. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie ustalonym w § 6.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.

§ 3. Celem planu jest zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania większości obszaru i ustalenie zakazu zabudowy obiektami budowlanymi, w szczególności obiektów wertykalnych, dysharmonijnych dla otoczenia, na terenie strefy krawędziowej rzeki Warty.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Zapolice;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie (funkcję) dominujące w obrębie danego terenu;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie, z zaliczeniem podcieni;
- 13) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 14) **wskaźniku 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.

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

§ 5. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie w granicach planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony archeologicznej;
- 5) granice zespołu przyrodniczo - krajobrazowego "Strefa krawędziowa doliny rzeki Warty";
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granice sołectw;
- 2) granica strefy krawędziowej doliny rzeki Warty;
- 3) orientacyjna granica stanowiska archeologicznego;
- 4) dolinki denudacyjne;
- 5) tereny zmeliorowane;
- 6) drogi powiatowe przebiegające poza granicami planu.

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania

§ 7. W granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się:

- 1) oznaczone symbolem MR tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowę o funkcji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy według zasad ustalonych dla nowej zabudowy i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o zabudowę gospodarczo-garażową,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) oznaczone symbolem R – tereny upraw rolnych, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i ogrodniczych oraz użytków zielonych,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów i urządzeń podziemnych sieci infrastruktury technicznej służącej realizacji potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
 - c) zasady zagospodarowania – zakaz zabudowy obiektów kubaturowych;
- 3) oznaczone symbolem ZL – tereny lasów, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw leśnych,
 - b) zasady zagospodarowania – zakaz zabudowy;
- 4) oznaczony symbolem DP 4913E – teren drogi zbiorczej - powiatowej.

§ 8. Na obszarze objętym planem określa się, w ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, uwzględniając przepisy odrębne;
- 3) z uwagi na położenie w strefie krawędziowej doliny rzeki Warty - wymagające ustalenia zakazu nowej zabudowy poza wyznaczonymi terenami;
- 4) zachowania dotychczasowego ukształtowania i otwartego terenu upraw rolnych;

5) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykatów żelbetonowych i betonowych. Zaleca się dla terenów MR stosowanie ogrodzeń o wysokości do 160 cm na podmurówce o wysokości do 70 cm ze słupami ceglanymi lub stalowymi z ażurowym (minimum 40% prześwitu) wypełnieniem drewnianym lub metalowym. Dla pozostałych terenów zakaz grodzenia;

6) zakaz lokalizowania na całym obszarze planu elektrowni wiatrowych.

§ 9. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

1) ochronę istniejącego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Strefa krawędziowa doliny rzeki Warty” oraz zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych w sprawie utworzenia ZPK.

2. W ramach zasad ochrony środowiska ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;

3) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach oznaczonych symbolem MR, podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu wibracji;

5) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;

6) w zakresie ogrzewania plan zaleca ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna itp.;

7) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na inne cele niż rolnicze może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania i wystąpieniu do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi Terenowy Inspektorat w Sieradzu o ich wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji wodnych powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji gminnej i wojewódzkiej i podlegają z tego tytułu ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się przebieg strefy ochrony archeologicznej w granicach według rysunku planu.

3. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje dwa istniejące stanowiska archeologiczne w orientacyjnych granicach według rysunku planu. Są to:

1) stanowisko oznaczone nr 28 Pstrokonie - stanowisko 6 cmentarzysko - kultura łużycka (okres halsztacki);

2) stanowisko oznaczone nr 29 Pstrokonie - stanowisko 7 osada - kultura prapolska (wczesne średniowiecze).

4. Na obszarze stanowisk archeologicznych jak i w strefie ochrony archeologicznej wszelkie inwestycje związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień o charakterze liniowym (np. dotyczące infrastruktury technicznej, a także budowy dróg), albo wymagające realizacji wykopów szerokopłaszczyznowych czy dokonanie zalesień - wymagają działań określonych w przepisach odrębnych w tym przeprowadzenia ratowniczych badań wyprzedzających realizację inwestycji.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MR:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach lub w zbliżeniu do nich;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – dotychczasowa tj. 2 kondygnacje naziemne i 10 m do kalenicy;
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 8 m do kalenicy;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 10) geometria dachów budynków mieszkalnych – wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-40°;
- 11) geometria dachów w budynkach gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 40°;
- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługa komunikacyjna:
 - a) z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem DP 4913E wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) miejsca postojowe: obowiązek zapewnienia w granicach obszaru objętego planem minimum 2 miejsc postojowych na każde gospodarstwo;
- 14) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe: obowiązek stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na tej samej działce budowlanej.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) dla terenu drogi powiatowej klasy zbiorczej o niepełnych parametrach – oznaczonego na rysunku planu symbolem **DP 4913E** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0 do 20,0m w zależności od istniejącej szerokości pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i chodnika po obu stronach drogi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzanie ścieków: do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo po terenie własnym;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV, linii 15kV zasilających te stacje oraz linii niskiego napięcia,

- b) budowa nowych odcinków linii wyłącznie jako sieci kablowej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych systemów grzewczych nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 6) gospodarka odpadami:
 - a) sortowanie i segregacja w miejscu powstania,
 - b) wywóz na składowisko odpadów przez koncesjonowanych przewoźników,
 - c) zakaz składowania i magazynowania w miejscach do tego nie wyznaczonych;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, a w szczególności lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia nieruchomości i ustala się stawkę procentową dla:

- 1) terenów zabudowy zagrodowej – 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej, ponieważ w wyniku uchwalenia planu nie występuje zmiana przeznaczenia terenów rolnych oraz nie nastąpi zmiana warunków i zasad ich zagospodarowania i użytkowania. Nie występuje zatem wzrost wartości nieruchomości.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zapolice.

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



Przewodniczący Rady Gminy
Zapolice

W. Majewski

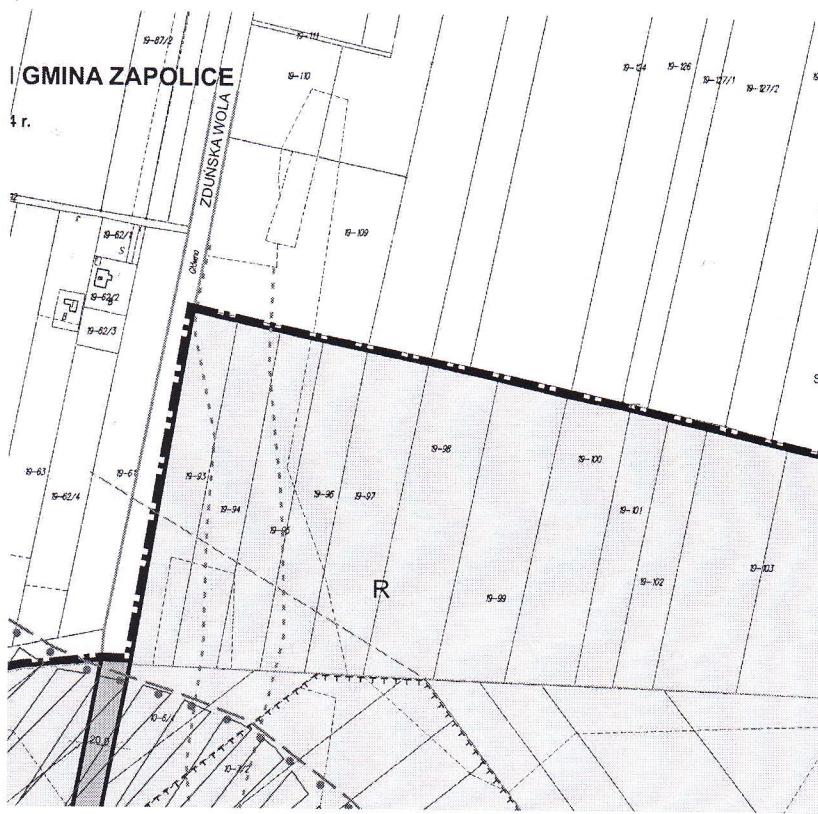
Władysław Majewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/271/14
Rady Gminy Zapolice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

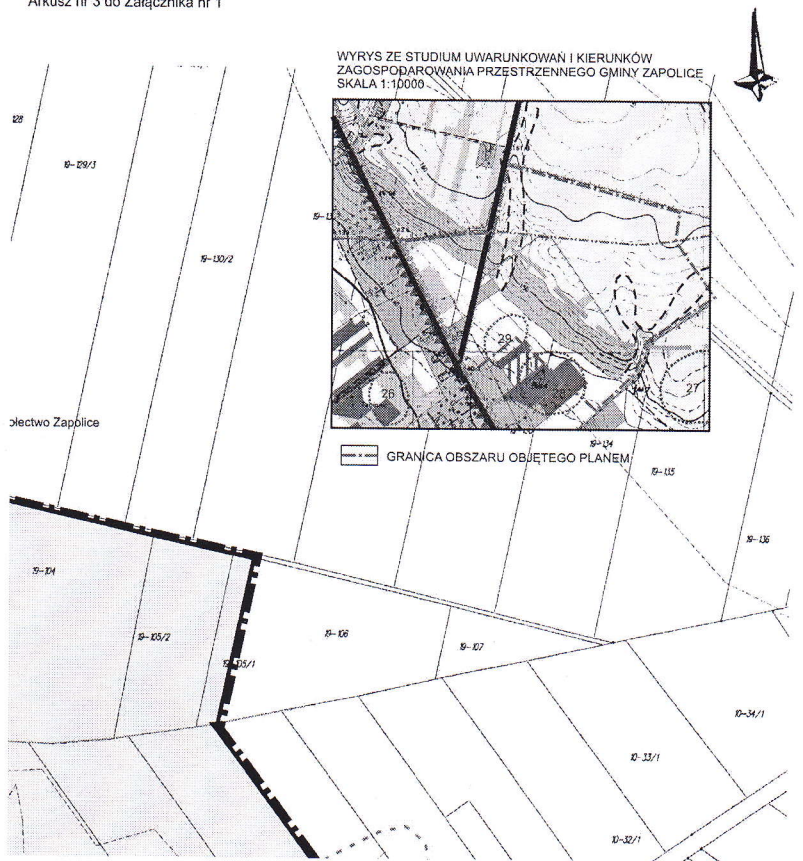
**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Pstrokoniach i Zapolicach
gmina Zapolice.**



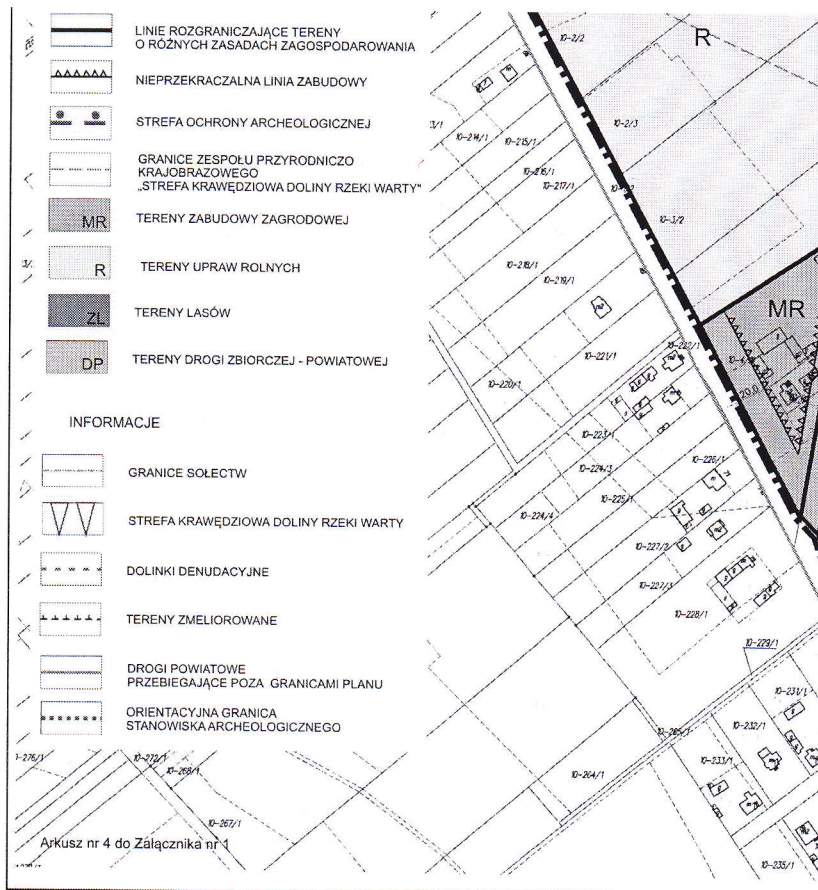
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
W. Majewski
Władysław Majewski



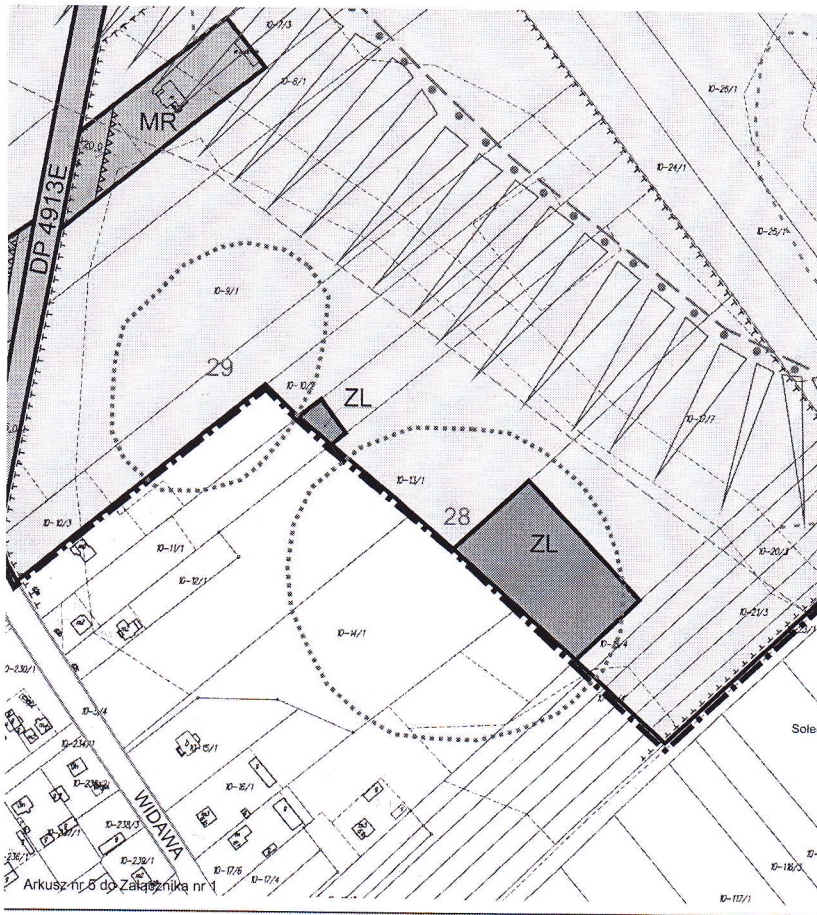
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
W. Majewski
Władysław Majewski



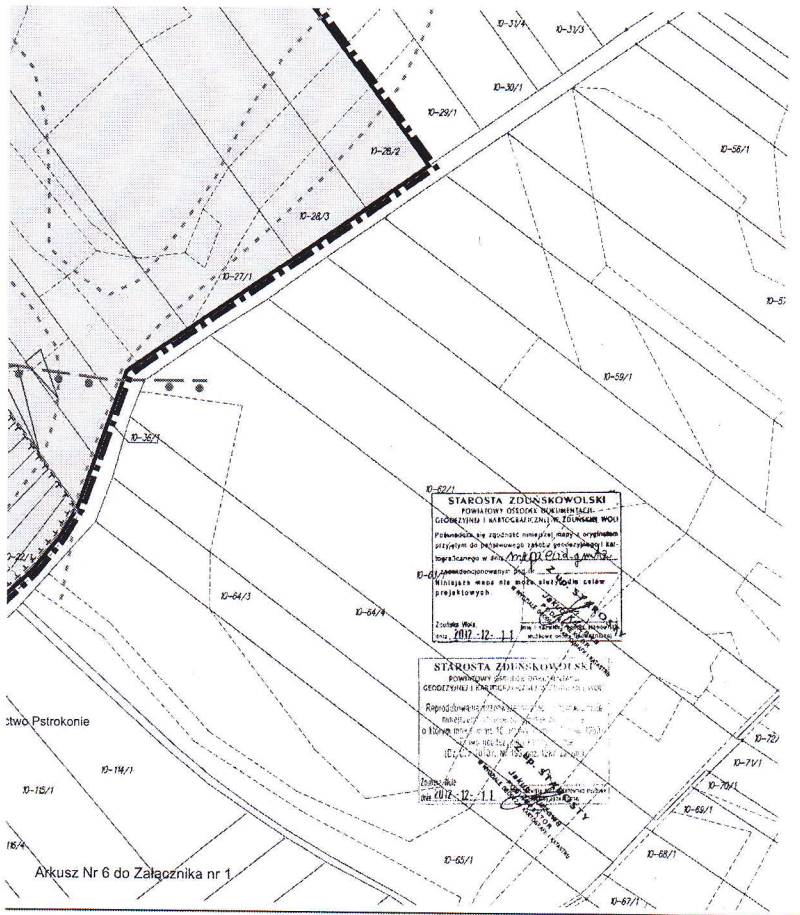
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
W. Majewski
Władysław Majewski



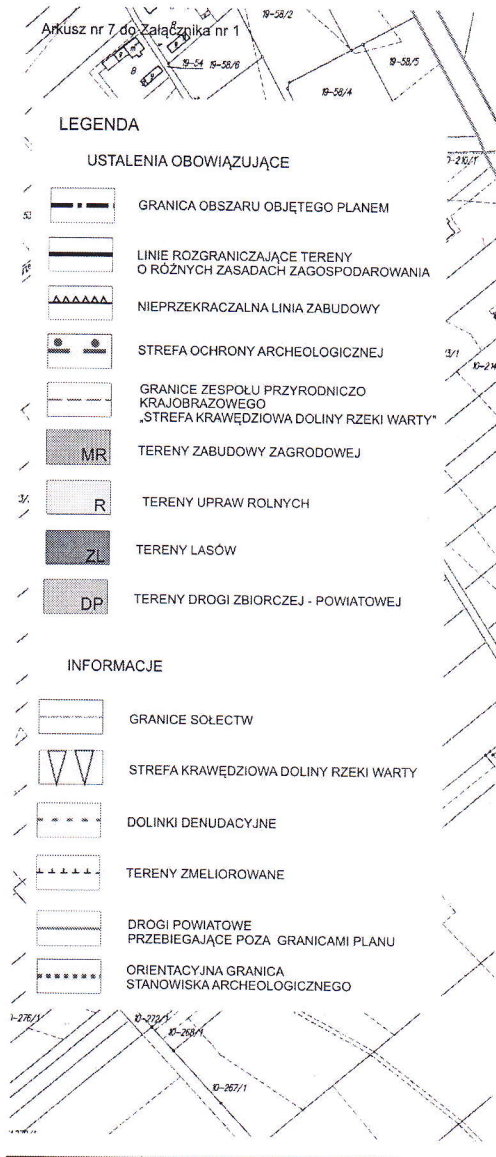
PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
W. Majewski
 Władysław Majewski



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wł. Majewski
Władysław Majewski



PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
Wł. Majewski
 Władysław Majewski



PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
W. Macul
 Władysław Majawski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/271/14
Rady Gminy Zapolice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrywania uwag do projektu miejscowego planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Pstrokoniach i Zapolicach gm. Zapolice do publicznego wglądu w okresie od 4 listopada do 25 listopada 2013 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 9 grudnia 2013 r. - żadnych uwag nie wniesiono.

W tej sytuacji na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647ze zm.) Rada Gminy Zapolice nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Władysław Majewski
Władysław Majewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/271/14
Rady Gminy Zapolice
z dnia 30 stycznia 2014 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 (Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Zapolice stwierdza, że w granicach obszaru objętego planem miejscowym dla obszaru położonego w Pstrokonjach i Zapolicach gm. Zapolice nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, Rada Gminy Zapolice nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
W. Hojeda
Władysław Majewski