UCHWAŁA NR XLV/202/17
RADY GMINY GRABÓW

z dnia 5 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gm. Grabów

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. 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz.730), w związku z uchwałą Nr XI/55/15 Rady Gminy Grabów z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gmina Grabów, Rada Gminy Grabów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, zatwierdzonej uchwałą nr XLIII/234/10 Rady Gminy Grabów z dnia 5 listopada 2010 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gm. Grabów składającą się z:

1) tekstu planu;
2) rysunku planu zatytułowanego "Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gmina Grabów" w skali 1:500, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Grabów o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Grabów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik Nr 1 do uchwały XI/55/15 Rady Gminy Grabów z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gmina Grabów.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18^{o};
2) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linie zabudowy:
   - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
   - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
   - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
4) **ogrodzeniu ażurowym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi przynajmniej 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
5) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;

7) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

8) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy prawa powszechnie obowiązującego;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie ustalone w planie dla danego terenu;

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;

11) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

12) **usługach** – rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;

13) **wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. W planie ustala się:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5. W planie nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

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

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

1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;

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

3) wymiary;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenu.

§ 7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**;

2) teren komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 2,0 m^2,

b) ogrodzeń ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8m.

§ 9. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz:

a) zachowania i ochrony zieleni wysokiej, a w przypadku konieczności jej usunięcia wprowadzenia nowych nasadzeń,

b) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu i inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony akustycznej, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenu oznaczonego symbolem U, w przypadku usług oświaty, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z §13 pkt 10;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogę publiczną: klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem: KDZ,

2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną terenu U w zakresie ruchu samochodowego z terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ;

5) dla rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) lokalizację miejsc postojowych na działce budowlanej, terenie na którym ta działka się znajduje lub w ramach dostępnych publicznych miejsc postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalszego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią niskiego i średniego napięcia, odpowiednio do potrzeb,

i) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa odnawialne z biomasy;

2) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych obiektów wbudowanych w istniejącą i projektowaną zabudowę lub jako słupowych.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

b) miejsca postojowe,

c) place gier i zabaw,

d) wiaty,

3) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;

6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2;

7) wysokość zabudowy:

a) budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. do 12 m,

b) pozostałych budowli: do 12,0m;

8) geometrię dachu:

a) dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0^{o} do 45^{o};

9) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) w obrębie terenu spójne architektonicznie wykończenie wszystkich budynków,

b) w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego pokrycie materiałem dachówko podobnym, dachówką, gontem,

c) w przypadku dachu dwu- lub wielospadowego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m^2;

11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5, 6 i 7;

12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 3,0m, jako poszerzenie fragmentu drogi projektowanej poza granicami planu;

3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu, przy czym dopuszcza się lokalizację elementów jezdni poza granicami planu;

4) jednostronny chodnik, przy czym dopuszcza się lokalizację elementów chodnika poza granicami planu;

5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1) dla terenu U – 10%;

2) dla terenu KDZ – 0,01%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabów.

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

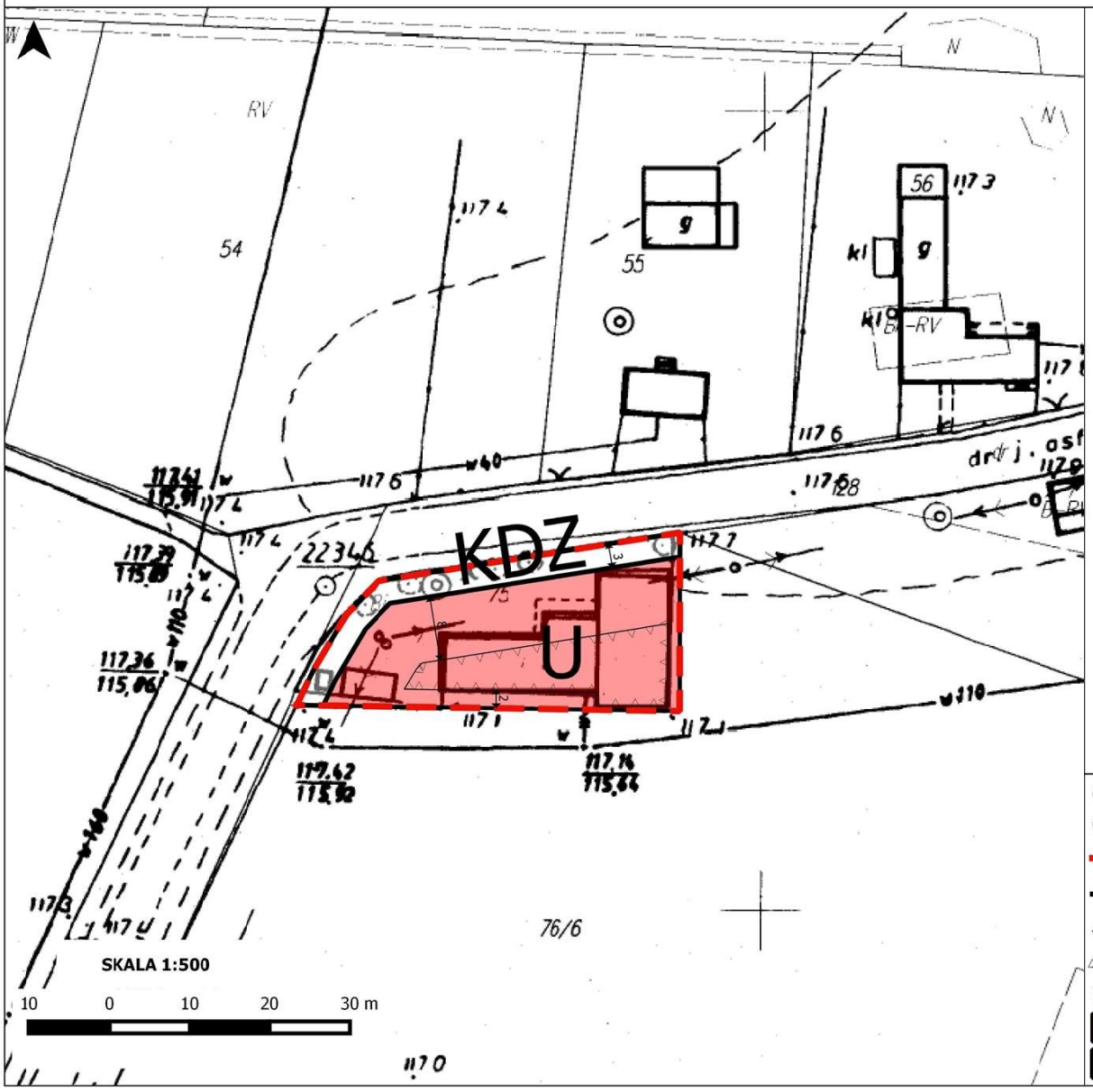
Przewodniczący Rady Gminy

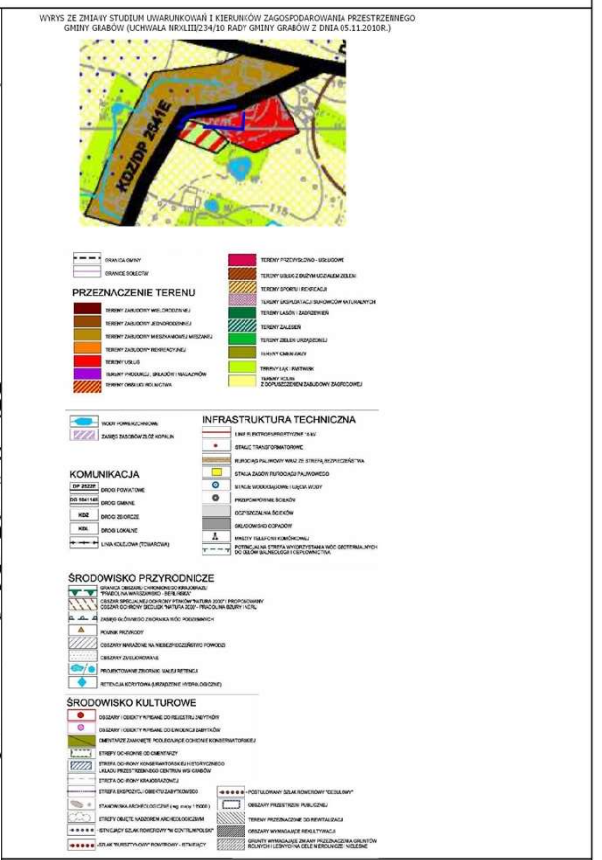
Czesław Krawczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLV/202/17
Rady Gminy Grabów
z dnia 5 czerwca 2017 r.

Id: B4A5217F-D19E-45F2-9FF5-44CCDEC6FA36. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRABÓW
DLA DZIAŁKI NR 75 POŁOŻONEJ W BORUCICACH, GM. GRABÓW





OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU

OGÓLNE:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIARY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDZ — TEREN KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Krawczyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/202/17

Rady Gminy Grabów

z dnia 5 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Grabów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gm. Grabów

Na podstawie 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.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2017r. do 20 marca 2017 roku. Uwagi można było składać do dnia 4 kwietnia 2017 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gm. Grabów. W związku z czym Rada Gminy Grabów nie rozstrzygała o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Krawczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/202/17

Rady Gminy Grabów

z dnia 5 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr 75 położonej w Borucicach, gm. Grabów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i w dużej mierze zagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy usługowej oraz poszerzenie drogi nie wymaga rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada inwestycji, które stanowiłyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu gruntów oraz utrzymanie dróg i sieci infrastruktury technicznej. Niemniej jednak:

1. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Przewodniczący Rady Gminy

Czesław Krawczyk