

1826

UCHWAŁA NR XLI/287/2010 RADY GMINY DRUŻBICE

z dnia 28 czerwca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Drużbice uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice, zwany dalej Planem, obejmuje obszar określony w uchwale Nr XXXII/215/09 Rady Gminy Drużbice z dnia 29.09.2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice.

2. Granice obszaru Planu, stanowią:

- 1) od północy – południowa granica działek nr ewid. 165/3 oraz 159-droga, obręb 18 Rasy;
- 2) od wschodu – zachodnie granice działek nr ewid. 136 i 167, obręb 18 Rasy;
- 3) od południa – północna granica działki nr ewid. 179-droga, obręb 18 Rasy;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działek nr ewid. 165/3 i 164, obręb 18 Rasy.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu w skali 1:1.000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Planie – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą wysuwać się części nadziemne budynków oraz pochylnie, schody zewnętrzne; linia ta nie dotyczy części podziemnych oraz części obiektów nie łączących się konstrukcyjnie z gruntem, takich jak: balkony, wykusze, logie, gzymsy, okapy, zadaszenia nadwieszane nad wejściami do budynków, przy czym owo wysunięcie nie może być większe niż 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz większe niż 1,3 m dla pozostałych elementów;
- 5) budynku głównym - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe ogólnodostępne budynki użyteczności publicznej;
- 6) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, itp.;
- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar Natura 2000;
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć oddziaływanie na otoczenie przekraczające wielkości dopuszczalne ustalone w przepisach prawa;
- 9) maksymalnym poziomie kalenicy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny poziom najwyższej części połaci dachowych mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 10) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozu-

mieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;

- 11) uzbrojeniu technicznemu lokalizowanemu pod ziemią, w formie doziemnej – należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi część instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru Planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) linie zabudowy;
- 5) wartości liczbowe podane w metrach precyzujące ustalenia Planu.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku Planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Plan wyznacza tereny wydzielone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane liczbą i symbolem literowym:

- 1) 1MN, 2MN: tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 2) 1U, 2U: tereny usług;
- 3) 1IT, 2IT: tereny obsługi infrastruktury technicznej;
- 4) 1KDD - 6KDD: tereny dróg;
- 5) 1KPJ: teren ciągu pieszo-jezdnego.

§ 6. Plan nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie ustala zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej, nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - z uwagi na nie występowanie okoliczności faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów sieci uzbrojenia technicznego:

- 1) ustala się docelowe pełne zaopatrzenie i wyposażenie obszaru Planu w sieci uzbrojenia, a w tym: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową;
- 2) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem sieci gminnych realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę, modernizację układów sieciowych;
- 3) nakazuje się prowadzenie przewodowych sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających drogi, ciąg pieszo-jezdnym;
- 4) w przypadku braku możliwości technicznych lub prawnych realizacji uzbrojenia technicznego,

zgodnie z pkt 3, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia na całym obszarze planu w sposób nie blokujący możliwości ewentualnej zabudowy;

- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 6) dla wszystkich przewodowych sieci uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 7) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 8) do czasu utrzymania systemów melioracyjnych wymagających odprowadzenia wód opadowych ciągiem rowów istniejących na obszarze Planu, obowiązuje utrzymanie ich drożności, swobodnego przepływu wód, z jednoczesnym dopuszczeniem przebudowy rowu, zmiany jego przebiegu;
- 9) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji.

§ 8. Ustalenia w zakresie sieci wodociągowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych oraz do celów ochrony p.poż. z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem budowy urządzeń ujmujących wody podziemne do celów publicznego zaopatrzenia w wodę;
- 2) dla zrealizowanych nowych ujęć wody, obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 3) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych.

§ 9. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ustala się realizację w układzie sieci rozdzielczych.

§ 10. Ustalenia w zakresie sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zapewnienie pełnego zaopatrzenia elektroenergetycznego z sieci elektroenergetycznej;
- 2) w zakresie budowy stacji transformatorowych, ustala się:
 - a) wskazuje się tereny dla lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV w terenach 1IT, 2IT,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w innych terenach, na działkach z zapewnionym dostępem do dróg publicznych,
 - c) ustala się minimalną działkę dla wewnętrznej stacji transformatorowej 6 m x 5 m, a dla stacji słupowej 2 m x 3 m;

3) wyklucza się budowę instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.

§ 11. W zakresie sieci telekomunikacyjnych, wyklucza się lokalizację stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych.

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

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru Planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, realizowane będą za pośrednictwem drogi 1KDD włączonej do drogi klasy głównej (obecnie kategorii wojewódzkiej informacyjnie oznaczonej KDG) oraz poprzez drogę 2KDD i ciąg 1KPJ włączone do drogi klasy lokalnej (obecnie kategorii gminnej informacyjnie oznaczonej KDL);
- 2) ustala się klasy techniczne dróg:
 - a) 1KDD - 6KDD: drogi klasy dojazdowej,
 - b) 1KPJ: ciąg pieszo-jezdny;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;
- 4) dla dróg 3KDD - 5KDD i ciągu 1KPJ, dopuszcza się kształtowanie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ, wskazuje się docelowe poszerzenie do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- 6) w terenach dróg i ciągu pieszo-jezdnego zakazuje się realizacji obiektów i konstrukcji budowlanych, w tym również tymczasowych oraz reklam, za wyjątkiem:
 - a) urządzeń technicznych służących zachowaniu lub poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) sieci uzbrojenia technicznego lokalizowanego pod ziemią,
 - c) elementów informacji wizualnej;
- 7) nakazuje się zapewnienie pieszej dostępności terenu, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie obowiązkowego stosowania obniżen chodników do poziomów jezdni w obszarach przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- 8) stosowanie nawierzchni bitumicznych dopuszcza się tylko dla jezdni;
- 9) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 10) obowiązuje zachowanie czynności rowów melioracyjnych;
- 11) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji;
- 12) dla terenów dróg ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu, w wysokości 0%.

§ 13. 1. Dla terenów 1MN, 2MN ustala się przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług wyklucza się:
 - a) usługi związane z obsługą samochodów,
 - b) wymagające zaopatrzenia samochodami ciężarowymi, np. składy budowlane, hurtownie,
 - c) usługi rozrywki i gastronomii o więcej niż 12 miejscach konsumpcyjnych,
 - d) cateringu, gastrerii;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych tylko dla samochodów osobowych o maksimum dwóch stanowiskach postojowych;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej wyklucza się parkingi na samochody ciężarowe;
- 4) możliwość realizacji przydomowych urządzeń i budowli rekreacji indywidualnej np. altan przydomowych, grilli ogrodowych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych w odsunięciu od granic nieruchomości;
- 2) obowiązuje zasada lokalizowania budynków towarzyszących w głębi działki, poza frontem budynku głównego.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku Planu;
- 2) ustalenia dla budynków głównych:
 - a) maksymalny poziom kalenicy budynków głównych 10 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe,
 - c) połacie dachowe o nachyleniu od 20° do 45°,
 - d) przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
 - e) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 3) ustalenia dla budynków towarzyszących:
 - a) maksymalny poziom kalenicy 7 m,
 - b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach,
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe o spadkach 15° dla budynków lokalizowanych kalenicą w granicach nieruchomości;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 30%;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 30%.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego realizowanego pod ziemią stanowiącego inwestycje celu publicznego;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic lokalu, nieruchomości – miejsca w którym mogą być wytwarzane;
- 3) ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu – dopuszcza się wycięcia drzew kolidujących z realizacją przeznaczenia, wymagających usunięcia ze względów pielęgnacyjnych lub też stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 4) tereny 1MN i 2MN kwalifikuje się pod względem akustycznym jak tereny zabudowy jednorodzinnej;
- 5) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 6) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wymagane jest zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami;
- 7) obowiązuje zachowanie ciągłości rowu odwadniającego, utrzymanie jego drożności, zapewnienie dostępu w celach eksploatacyjnych;
- 8) do czasu trwałego wyłączenia gruntów z rejestru melioracji szczegółowych obowiązuje uzgadnianie robót budowlanych mogących naruszyć systemy melioracyjne z właściwym zarządem melioracji.

7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) jako wykończeniowych materiałów elewacyjnych zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, np. PCV lub blachy;
- 2) w zakresie ogrodzeń zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów do wysokości pasa międzyokiennego parteru i pietra, a dla budynków jednokondygnacyjnych do wysokości najniższej położonej linii okapu dachu;
- 4) dopuszcza się reklamy i szyldy o powierzchni do 2 m².

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (do 3,5 t) w ramach danej nieruchomości;
- 2) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla obsługi mieszkalnictwa jednorodzinnego

ustala się zapewnienie 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w postaci garażu lub parkingu, lecz nie więcej niż 2 miejsca garażowe na jedno mieszkanie,

- b) dla obsługi usług ustala się zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą w stosunku do zabudowy realizację indywidualnego uzbrojenia technicznego;
- 2) dla wszystkich przewodowych elementów uzbrojenia technicznego, ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - c) dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych, ustala się:
 - a) zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na węgiel,
 - b) ustala się stosowanie oleju opałowego, gazu, energii elektrycznej,
 - c) dopuszcza się pelety, ekogroszek, biomasę,
 - d) dopuszcza się stosowanie kominków jako dodatkowych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązuje:
 - a) usuwanie odpadów,
 - b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - c) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanej działki od 900 m² do

2.000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi od 20 m do 50 m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe do linii rozgraniczających drogę 2KDD;
- 4) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

11. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu:

- 1) dla terenu 1MN – 0%;
- 2) dla terenu 2 MN – 25%.

§ 14. 1. Dla terenu 1U, 2U ustala się przeznaczenie - teren usług, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, rzemiosło, obsługa rolnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ust. 1, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zasady realizacji przeznaczenia:

- 1) w zakresie usług wyklucza się usługi związane z obsługą samochodów ciężarowych i ciężkich środków transportu (np. sprzętu budowlanego);
- 2) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa tylko jako funkcji wbudowanej w bryły budynków usługowych w formie lokalu mieszkalnego, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku zawierającej co najwyżej 2 lokale mieszkalne.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zasada lokalizowania budynków towarzyszących w głębi działki, poza frontem budynku głównego;
- 2) maksymalny poziom kalenicy - 12 m;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 45°;
- 4) dopuszcza się inne kształty dachów dla połąci niewidocznych na elewacjach;
- 5) dopuszcza się przekrycia krzywoliniowe na fragmentach budynku;
- 6) dla przeciwniejących połąci widocznych na elewacjach obowiązuje stosowanie jednakowych kątów nachylenia;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 50%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 1,5;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 20%.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia technicznego lokalizowanego pod ziemią stanowiącego inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic lokalu, nieruchomości – miejsca w którym mogą być wytwarzane;
- 4) ustala się maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu – dopuszcza się wycięcia drzew kolidujących z realizacją przeznaczenia, wymagających usunięcia ze względów pielęgnacyjnych lub też stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 5) teren kwalifikuje się pod względem akustycznym jak teren mieszkaniowo-usługowy;
- 6) zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 7) obowiązuje zachowanie ciągłości rowu odwadniającego, utrzymanie jego drożności, zapewnienie dostępu w celach eksploatacyjnych;
- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami;
- 9) do czasu trwałego wyłączenia gruntów z rejestru melioracji szczegółowych, obowiązuje uzgadnianie robót budowlanych mogących naruszyć systemy melioracyjne, z właściwym zarządem melioracji.

6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ujednolicanie kolorystyki i zasady kształtowania formy architektonicznej budynków w ramach jednej nieruchomości;
- 2) w zakresie ogrodzeń zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 3) dopuszcza się reklamy i szyldy o powierzchni do 5 m²;
- 4) wyklucza się reklamy i szyldy na ogrodzeniach.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji indywidualnej:

- 1) obsługa komunikacyjna usług za pośrednictwem zjazdów publicznych;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach nieruchomości;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w miejsca postojowe na samochody osobowe:
 - a) jedno stanowisko na samochód osobowy na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej głównego budynku usługowego,
 - b) jedno stanowisko na samochód dostawczy lub ciężarowy na każde rozpoczęte 200 m² powie-

rzchni użytkowej usług wymagających obsługi takimi samochodami, lecz nie więcej niż 3 takie stanowiska,

- c) 1 stanowisko na samochód osobowy w postaci garażu lub parkingu dla każdego mieszkania zrealizowanego na danej nieruchomości.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia technicznego:

- 1) nakazuje się wyprzedzającą bądź równoległą realizację uzbrojenia technicznego w stosunku do zabudowy;
- 2) dla wszystkich przewodowych mediów uzbrojenia technicznego ustala się realizację wyłącznie w formie doziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczo-bytowych, technologicznych, p.poż. z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody podziemnej;
- 4) dla zrealizowanych nowych ujęć wody, obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony poprzez zabezpieczenie hermetyczności ujęć, osłony przed skażeniami chemicznymi, a także niezawodności technicznej i monitoringu;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu zaistnienia warunków podłączenia do sieci scentralizowanej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki z jednoczesnym warunkiem likwidacji i podłączenia do sieci kanalizacyjnej, w nieprzekraczalnym terminie 2 lat od czasu zaistnienia możliwości technicznych takiego podłączenia,
 - c) dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni zanieczyszczonych, takich jak np.: parkingi, place manewrowe, ustala się docelowe odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości technicznych ustala się odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych realizowanych na terenie inwestycji, z zastosowaniem koniecznych urządzeń podczyszczających,
 - b) z dachów – dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
 - a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogzewczych, ustala się:
 - a) stosowanie paliw gazowych, oleju opałowego, paliw odnawialnych, energii elektrycznej,

- b) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na węglowe nośniki energii;

9) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązuje:

- a) usuwanie lub odzysk,
- b) wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
- c) nakaz gospodarowania odpadami, zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem utrzymania porządku i czystości;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowo-rozdzielczych:

- a) zaleca się realizację stacji jako wbudowanych w inne obiekty kubaturowe,
- b) dla stacji budynkowych (kontenerowych) ustala się budowę z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) obowiązuje zapewnienie dostępu do dróg publicznych.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki 1.500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 30 m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe do linii rozgraniczających drogę 2KDD;
- 4) przepisy dotyczące warunków scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą nieruchomości wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic.

10. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu U, w wysokości:

- 1) dla terenu 1U – 0%;
- 2) dla terenu 2U – 25%.

§ 15. 1. Dla terenu 1IT, 2IT ustala się przeznaczenie – tereny obsługi infrastruktury technicznej, a w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa pozostałych sieci stanowiących inwestycje celu publicznego.

2. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- 1) dopuszcza się wprowadzanie tymczasowego zagospodarowania pod komunikację wewnętrzną, zieleń;
- 2) termin tymczasowego wykorzystywania, ustala się do czasu rozpoczęcia realizacji ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu;
- 3) właściciela naniesień tymczasowych obowiązuje ich usunięcie i przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy od daty poinformowania o przystąpieniu realizacji przeznaczenia.

3. Zasady zainwestowania:

- 1) maksymalna wysokość budynków, obiektów budowlanych, budowli 5 m npt;
- 2) dachy o nachyleniu do 45° z możliwością odstępstw uwarunkowanych technologicznie;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 80%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości do 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości minimum 5%;
- 6) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic nieruchomości;
- 7) wyklucza się lokalizację stacji nadawczych radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych oraz instalacje wykorzystujące siłę wiatru do produkcji energii;
- 8) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 9) wyklucza się reklamy i szyldy na ogrodzeniach;
- 10) teren 2IT klasyfikuje się pod względem ochrony akustycznej jak teren zabudowy jednorodzinnej, teren 1IT jak teren mieszkaniowo-usługowy;
- 11) zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 12) w przypadku prowadzenia robót budowlanych mogących naruszyć urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, wymagane jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, a w tym rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami;
- 13) do czasu trwałego wyłączenia gruntów z rejestru melioracji szczegółowych, obowiązuje uzgadnianie robót budowlanych mogących naruszyć systemy melioracyjne z właściwym zarządem melioracji.

4. Nie przewiduje się scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu:

5. Ustala się opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem Planu, w wysokości 0%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

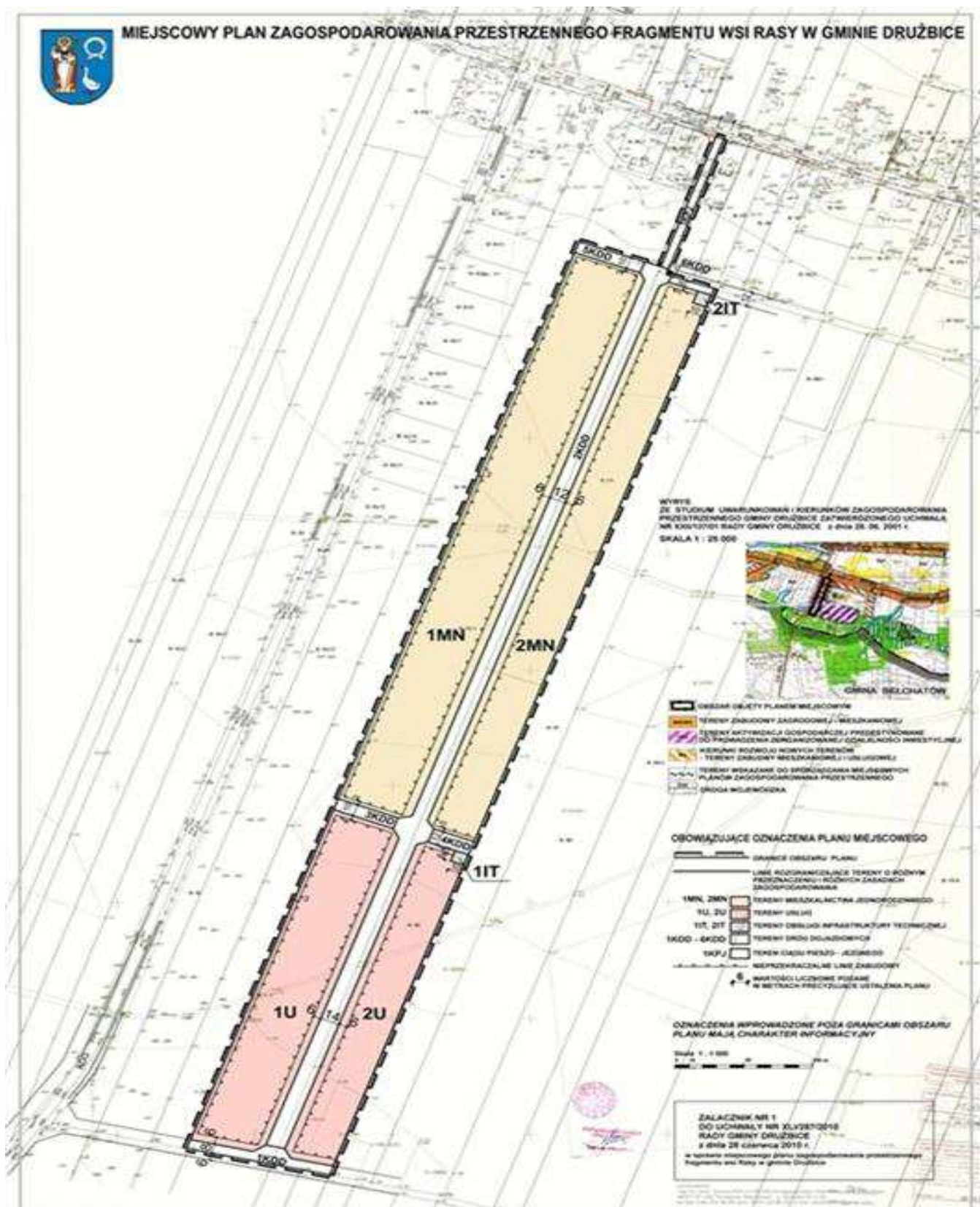
Przewodniczący Rady
Gminy Drużbice:
Tadeusz Wilczyński

Załącznik nr 1

do Uchwały nr XLI/287/2010

Rady Gminy Drużbice

z dnia 28 czerwca 2010 r.



Załącznik nr 2

do Uchwały nr XLI/287/2010
Rady Gminy Drużbice
z dnia 28 czerwca 2010 r.

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Drużbice rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice.

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Rasy w gminie Drużbice nie wpłynęły żadne uwagi, o któ-

rych mowa w art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, ze zmianami) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

§ 2. Brak uwag oznacza, że nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych oraz nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XLI/287/2010
Rady Gminy Drużbice
z dnia 28 czerwca 2010 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Gminy Drużbice rozstrzyga 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.

§ 1. W obszarze objętym Planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz.

420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego przewiduje się w szczególności budowę, rozbudowę dróg, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.