



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 listopada 2012 r.

Poz. 3924

UCHWAŁA NR XXII/185/12 RADY GMINY SZCZERCÓW

z dnia 18 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 639, położonej w miejscowości Szczerców, z przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – t.j.), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców uchwalonego uchwałą Nr XIII/88/07 z dnia 6 listopada 2007 r. - Rada Gminy Szczerców uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni 0,08 ha położonego w miejscowości Szczerców, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 639.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy Szczerców Nr V/47/11 z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Szczerców w miejscowości Szczerców – wyznaczają granice działki o numerze ewidencyjnym 639.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przeznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 639 położonej w Szczercowie na cele budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego i usługowego.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. Załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców.

2. Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:

1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Szczerców o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Szczerców o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte na rysunku planu są integralnymi częściami ustaleń planu.

2. Załącznik Nr 1 do uchwały obejmuje:

- 1) ustalenia obowiązujące w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających,
 - c) numerów oraz symboli określających przeznaczenie terenów,
 - d) ściśle określonych linii zabudowy;
- 2) elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:
 - a) granice działki nr ewid. 639;
- 3) oznaczenia informujące o ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVII/170/08 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 grudnia 2008 r.:
 - a) linie rozgraniczające,
 - b) obowiązujące linie zabudowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) numery oraz symbole określających przeznaczenie terenów,
 - e) drogi klasy lokalnej,
 - f) strefa ochrony archeologicznej,
 - g) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - h) strefa ochrony ekspozycji,
 - i) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - j) tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - k) istniejące stacje transformatorowe.

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

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) współczynnika intensywności zabudowy „i” - należy rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach terenu którego dotyczy, do całej powierzchni tego terenu;
- 3) linii zabudowy - ściśle określonej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku i opisaną w tekście planu linię określającą ściśle usytuowanie elewacji budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, takich obiektów jak: schody, okapy dachów, daszki, wykusze, otwarte ganki i balkony, przy czym wymienione elementy budynku mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż o 2 m;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia (kalenica);
- 5) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 2 uchwały, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 6) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 7) paliwach ekologicznych - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego akt prawa miejscowego; w szczególności - miejscowy plan;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego i prawomocne decyzje administracyjne;
- 11) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek rurociągu lub przewodu, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć infrastruktury technicznej użytku powszechnego z przyłączanym obiektem lub obiektami;
- 12) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1, określony w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 13) studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców;
- 14) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra (liczba) – oznacza numer terenu,
 - b) poz. 2 – litera (litery) – oznacza przeznaczenie terenu;
- 15) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Szczerców dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Szczerców, obejmującego działkę o numerze ewidencyjnym 639;
- 16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwe oddziaływanie na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów, oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się przeznaczenie obszaru objętego planem - określonego symbolem MN,U i numerem 1 - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

§ 6. Ustala się - jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym określony poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, ogrodzeń, kolorystyki dachów i elewacji oraz ograniczenia lokalizacji reklam.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy i ochrony środowiska:

- 1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - obowiązek zaopatrywania w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, wyłącznie w formie zorganizowanej, w ramach systemu gminnego;
- 2) w zakresie gospodarki wodami deszczowymi - obowiązek ograniczenia odpływu wód opadowych poprzez ich retencjonowanie i zagospodarowanie na miejscu. Dopuszcza się 4 odprowadzanie wód niezagospodarowanych do kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie w ul. Piotrkowskiej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) w zakresie melioracji – zasady dotyczące zachowania i zabezpieczenia istniejących urządzeń (sieci) są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu;
- 4) w zakresie pozyskiwania energii cieplnej - obowiązuje zakaz jej pozyskiwania w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 5) w zakresie usuwania odpadów - obowiązuje wymóg ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami) i zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397);
- 7) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązuje spełnienie wymagań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązuje zakaz przekraczania ustalonego w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 9) obowiązują następujące zasady ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - c) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych, przed ich odprowadzeniem do gruntu,
 - d) obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzenie ścieków deszczowych do ziemi jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

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

1. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - Ochrony Archeologicznej - obowiązuje uzyskanie uzgodnienia WKZ, w którym określony zostanie niezbędny zakres ochrony zabytków archeologicznych (tj. badania ratownicze, nadzór archeologiczny) w przypadku wszelkich inwestycji wymagających prowadzenia prac ziemnych, a roboty ziemne mogą być wykonywane po spełnieniu warunków określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” - Ochrony wybranych elementów układu przestrzennego wymagania, zasady, parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 9. Ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym:

- 1) dopuszcza się na obszarze objętym planem budowę infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne, oraz wymogów ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
- 3) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 7) zasad i warunków scalania nieruchomości oraz zasad podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych;
- 8) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków, jako niezwiązanych z charakterystyką i właściwościami terenu objętego planem.

§ 11. Obowiązujące w obszarze objętym planem zasady obsługi komunikacyjnej, zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie są przedmiotem szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu - określonego symbolem MN,U i numerem 1 - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie dotyczącym zagospodarowania terenu o przeznaczeniu określonym symbolem MN,U i numerem 1 – plan dopuszcza:

- 1) możliwość lokalizacji budynku o funkcji mieszkaniowej;
- 2) możliwość lokalizacji budynku o funkcji usługowej;
- 3) możliwość lokalizacji budynku o funkcji mieszkaniowo-usługowej;
- 4) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 14. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, dla terenu oznaczonego symbolem MN,U i numerem 1, przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - obowiązują ustalenia zawarte w § 7, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding oraz innych imitujących materiały naturalne;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i tablic informacyjnych w ilości większej niż jedna reklama bądź tablica w obrębie jednej posesji;
- 3) zakaz umieszczania, na elewacjach budynków, reklam i tablic informacyjnych, których łączna powierzchnia przekracza 5% powierzchni tych elewacji albo reklam i tablic informacyjnych o 6 powierzchni przekraczającej 1 m², w przypadku umieszczania reklam na ogrodzeniu; reklama lokalizowana na ogrodzeniu nie może wystawać ponad górny poziom tego ogrodzenia;
- 4) zakaz lokalizowania jakichkolwiek reklam i tablic informacyjnych mogących niekorzystnie wpływać na standard funkcjonowania terenów (np. reklam i tablic informacyjnych przysłaniających otwory okienne budynków, reklam z wykorzystaniem pulsującego oświetlenia, itp.);
- 5) zakaz lokalizowania reklam na dachach budynków;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ażurowe, tj. innych niż ogrodzenia o przesłach kutych, drewnianych lub wykonanych z siatki, w których część pełna (nieażurowa) jest wyższa niż 0,6 m od poziomu terenu;

- 8) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych oraz innych w rażący sposób niezharmonizowanych z otoczeniem.

§ 15. W zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji, terenu oznaczonego symbolem MN,U i numerem 1 – obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna – poprzez projektowany zjazd na teren posesji z ul. Piotrkowskiej;
- 2) zapewnienie – w przypadku zabudowy mieszkaniowej 2 stanowisk parkingowych na działkę, wliczając w to miejsca garażowe; w przypadku zabudowy usługowej 2 stanowisk parkingowych na każde 25 m² powierzchni użytkowej usługowej. Miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej i usługowej.

§ 16. W zakresie zasad obsługi, oraz sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej, terenu oznaczonego symbolem MN,U i numerem 1 – obowiązuje:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej; zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz wymóg likwidacji istniejących studzien, po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony środowiska;
- 2) wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wymóg odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne na to pozwalają i o ile organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego ustali, że takie rozwiązanie nie koliduje z wymaganiami jakościowymi dla wód podziemnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV. Bezpośredni przesył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w energię do celów grzewczych i ciepłą wodę użytkową - z lokalnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy), których eksploatacja spełni środowiskowe standardy jakości powietrza; ustala się możliwość zaopatrywania w energię ciepłą pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz, w przypadku gazyfikacji terenów sąsiadujących, na warunkach określonych przez odpowiedniego gestora sieci gazowej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie telekomunikacji plan ustala:
 - a) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 8) w zakresie melioracji – w przypadku stwierdzenia na terenie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych 7 gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

§ 17. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi oraz do granic przyległych nieruchomości – dla terenu oznaczonego symbolem MN,U i numerem 1 ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do ściśle określonych linii zabudowy, naniesionych na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji nowej zabudowy w granicach działki, z zachowaniem ściśle określonych linii zabudowy;
- 3) możliwość budowy odrębnego budynku parterowego, o funkcji garażowej lub gospodarczej wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanego;

- 4) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada.

§ 18. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN,U i numerem 1 ustala się:

- 1) obowiązek pozostawienia przynajmniej 45% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy $i = 0,4$.

§ 19. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy - ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy – do 12 m (maksymalnie 2,5 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);
- 2) wysokość frontowej elewacji budynku (od strony ulicy) do okapu - nie mniej niż 5,5 m lecz nie więcej niż 6,0 m.

§ 20. W zakresie formy i pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów budowlanych – ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych niż: tynk w jasnych kolorach na ściany budynku, naturalne kolory materiałów ceramicznych na cokoły budynków;
- 2) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów (w jednym kolorze każdy);
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding lub innych imitujących materiały naturalne;
- 4) zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 5) zakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci innym niż od 30° do 45°;
- 6) zakaz stosowania w części frontowej budynku (od strony ulicy) dachów innych niż dwuspadowe z główną kalenicą usytuowaną równolegle do osi ulicy, dopuszcza się realizację lukarn dachowych;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub odcienie od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 21. Wobec braku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 1.MN,U nie określa się.

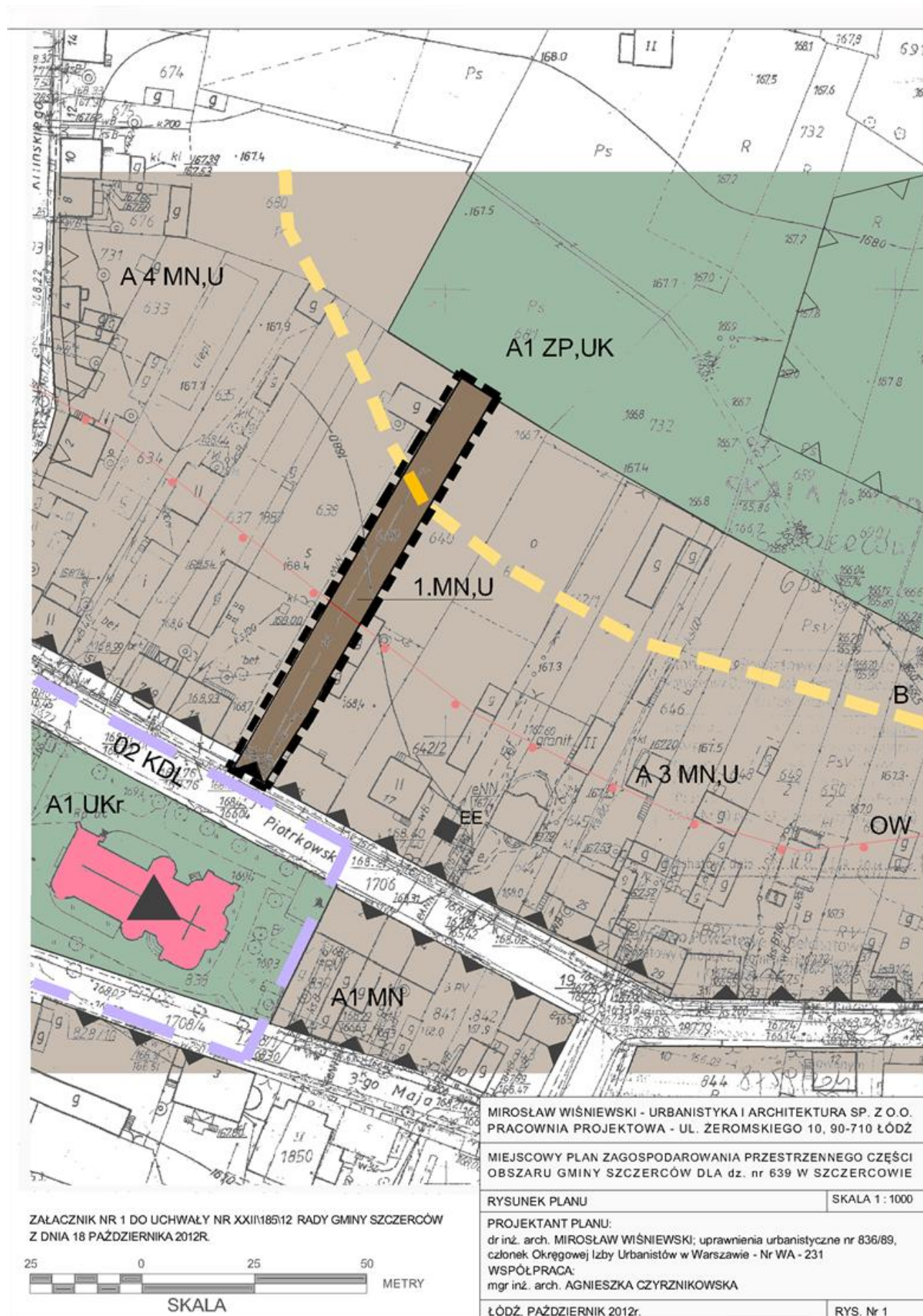
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Szczerców:
Jan Kaczmarowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXII/185/12
Rady Gminy Szczerców
z dnia 18 października 2012 r.

**RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO WYKONANY NA MAPIE ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000,
ZAWIERAJĄCY WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZERCÓW**





Załącznik nr 2

do uchwały nr XXII/185/12

Rady Gminy Szczerców

z dnia 18 października 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SZCZERCÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU GMINY SZCZERCÓW W MIEJSCOWOŚCI SZCZERCÓW, DLA DZIAŁKI
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 639, ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PROJEKTU
PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Zgodnie z wymaganiami pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Szczerców rozpatrzył wniesioną uwagę, uwzględniając część zawartych w uwadze treści. Niniejsze rozstrzygnięcie, zgodnie z art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 przywołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Szczerców:

- 1) uwaga wniesiona w dniu 23.03.2012 r. zarejestrowana pod nr 1 w stanowiącym część dokumentacji planistycznej Wykazie Uwag.

Treść uwagi:**I. Zgłaszający uwagę nie zgadza się z ustaleniami szczegółowymi planu w zakresie:**

1. Lokalizacji usług wyłącznie na parterze budynku.
2. Zakazem lokalizacji wyodrębnionych obiektów handlowych i usługowych.

Zgłaszający uwagę wnosi o umożliwienie lokalizacji usług w całym budynku oraz lokalizację na działce wolnostojących obiektów handlowych i usługowych z możliwością ich sytuowania w granicy działki.

II. Zgłaszający uwagę nie zgadza się z zakazem:

1. Umieszczania na elewacji budynku tablic informacyjnych, których łączna powierzchnia przekroczy 5% powierzchni elewacji.
2. Lokalizacji na ogrodzeniu działek reklam i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1 m² oraz zakazem lokalizacji więcej niż jedna reklama.
3. Lokalizowania reklam na dachach budynku.

Zgłaszający uwagę wnosi o umożliwienie umieszczenia więcej niż 3 reklamy o powierzchni o 300% większej.

III. Zgłaszający uwagę wnosi o doprecyzowanie zapisu dotyczącego możliwości stosowania ogrodzenia.**IV. Zgłaszający uwagę wnosi o zmniejszenia ilości stanowisk postojowych na jeden dom mieszkalny z 2 na 1 stanowisko postojowe oraz o zmianę określenia „miejsca parkingowe” na określenia „miejsca postojowe”.****V. Zgłaszający uwagę nie zgadza się z zasadami dotyczącymi kształtowania zabudowy i wnosi on następujące zapisy w planie:**

1. Maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej do 12 m (max. 3 kondygnacje naziemne).
2. Wysokość budynku mieszkalnego i usługowego do okapu nie mniej niż 3,5 m.

VI. Zgłaszający uwagę nie zgadza się zapisem dotyczącym zakazu stosowania dachów o nachyleniu połąci innym niż 45 st. oraz nakazem stosowania dachów dwuspadowych.

Zgłaszający uwagę wnioskuje o umożliwienie stosowania dachów o nachyleniu min. 30 st. oraz dachów dwu i wielospadowych.

Ponieważ działka 639 stanowi jedno gospodarstwo z działką 638 powinna mieć takie same ustalenia dotyczące zabudowy.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Szczerców w sprawie rozpatrzenia uwagi:

Uwaga uwzględniona w zakresie:

pkt I. Umożliwienia lokalizowania na działce obiektów usługowych z możliwością ich sytuowania w granicy działki.

pkt III. Doprecyzowania zapisu dotyczącego możliwości stosowania ogrodzenia.

pkt V. Przyjęcia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12 m przyjęcia wysokości budynku mieszkalnego i usługowego do okapu nie mniej niż 3,5 m.

pkt VI. Umożliwienia stosowania dachów o nachyleniu min. 30 st.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

pkt II. Umożliwienia umieszczenia więcej niż 3 reklamy o powierzchni o 300% większej w stosunku do wielkości ustalonej w planie. Zmiany zapisów dotyczących reklam i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, elewacjach i dachach budynków.

pkt IV. Zmniejszenia ilości stanowisk postojowych na jeden dom mieszkalny z 2 na 1 stanowisko postojowe oraz zmiany określenia „miejsca parkingowe” na określenia „miejsca postojowe”.

pkt V. Przyjęcia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkalnej i usługowej do 3 kondygnacji naziemnych.

pkt VI. Umożliwienia stosowania dachów wielospadowych.

Wyjaśnienie:

AD. II. Obszar objęty planem w przeważającej części położony jest w Strefie Ochrony Konserwatorskiej „B” – wybranych elementów układu przestrzennego, wyznaczonej przez obowiązujący na terenie Gminy Szczerców mpzp uchwalony uchwałą Nr XXVII/70/08 Rady Gminy Szczerców z dnia 30.12.2008 r. Co więcej teren działki 639 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wpisanej do rejestru zabytków kaplicy p.w. Świętej Trójcy w Kościele Parafialnym p.w. NMP. Wymagania, związane z ochroną ładu przestrzennego przed zanieczyszczeniem wizualnym, w strefie o tak szczególnych walorach architektoniczno-urbanistycznych wykluczają lokalizowanie reklam w ilości proponowanej przez zgłaszającego uwagę.

Projekt planu dopuszcza natomiast lokalizowanie reklam i tablic informacyjnych o powierzchni do 5% powierzchni elewacji. Przy realizacji zapisów projektu planu, dotyczących gabarytów zabudowy, reklama o powierzchni 5% powierzchni elewacji jest w stanie osiągnąć wielkość nawet do 2,5 m². Umieszczanie reklam lub tablic informacyjnych przekraczających tę wielkość, z uwagi na przytoczone powyżej uwarunkowania, jest w tej lokalizacji niedopuszczalne.

AD. IV. Zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają terminu „miejsca postojowe”.

§ 4, pkt 9 lit. c rozporządzenia formułuje wymagania w odniesieniu do terminu „miejsca parkingowe”. Zapisy projektu planu winny odnosić się do sformułowań i terminów przyjętych ww. rozporządzeniu.

Określone w projekcie planu wymagania dotyczące ilości miejsc parkingowych przypadających na jeden dom mieszkalny odpowiadają nie tylko ogólnemu przyjętemu standardowi, są również zbieżne w tym zakresie z ustaleniami mpzp uchwalonego uchwałą Nr XXVII/70/08 Rady Gminy Szczerców z dnia 30.12.2008 r. obowiązującego na terenie całego Szczercowa. Tworzenie preferencyjnych warunków dla pojedynczej działki nie znajduje uzasadnienia.

AD. V. Obszar objęty planem w przeważającej części położony jest w Strefie Ochrony Konserwatorskiej „B” – wybranych elementów układu przestrzennego, wyznaczonej przez obowiązujący na terenie Gminy Szczerców mpzp uchwalony uchwałą Nr XXVII/70/08 Rady Gminy Szczerców z dnia 30.12.2008 r. Ww. plan ustala dla Strefy Ochrony Konserwatorskiej max wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji. Z kolei zabudowa znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu ma wysokość 1,5 kondygnacji. Ustalenia projektu planu powinny respektować określone wcześniej dla Strefy Ochrony wymagania oraz, wynikającą z wymagań kształtowania ładu przestrzennego, konieczność dostosowania nowej zabudowy do zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Dlatego też wykluczone jest lokalizowanie na działce w linii zabudowy ściśle określonej (od strony ulicy) zarówno budynków parterowych, jaki budynków trzykondygnacyjnych.

AD. VI. Szerokość działki objętej opracowaniem oraz wynikająca z wymagań kształtowania ładu przestrzennego, konieczność dostosowania nowej zabudowy do zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie wyklucza stosowanie w części frontowej budynku (od strony ulicy) dachów wielospadowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Szczerców:

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Szczerców Rada Gminy Szczerców postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

pkt II. Umożliwienia umieszczenia więcej niż 3 reklamy o powierzchni o 300% większej w stosunku do wielkości ustalonej w planie oraz zmiany zapisów dotyczących umieszczania reklam i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, elewacjach i dachach budynków.

pkt IV. Zmniejszenia ilości stanowisk postojowych na jeden dom mieszkalny z 2 na 1 stanowisko postojowe oraz zmiany określenia „miejsca parkingowe” na określenie „miejsca postojowe”.

pkt V. Przyjęcia maksymalnej wysokości zabudowy mieszkalnej i usługowej do 3 kondygnacji naziemnych.

pkt VI. Umożliwienia stosowania dachów wielospadowych.

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXII/185/12

Rady Gminy Szczerców

z dnia 18 października 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY SZCZERCÓW W MIEJSCOWOŚCI SZCZERCÓW, DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 639, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY SZCZERCÓW ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy. Zatem realizacja ustaleń planu nie wygeneruje kosztów, które obciążą budżet Gminy.