



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 11 marca 2014 r.

Poz. 1201

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 2013 r. 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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 ogrodnictwa 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 rozwiązywane 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 halszacki);

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 ujednoliconych 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 20,0 m 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 15/0,4 kV, linii 15 kV 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.

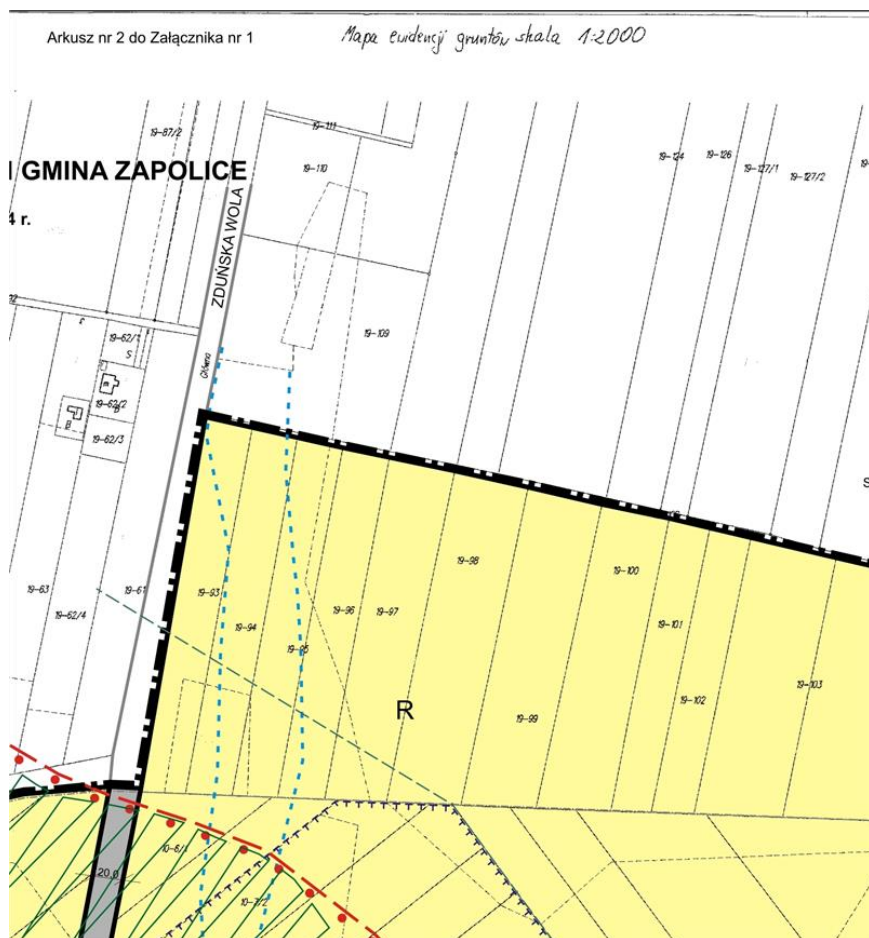
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

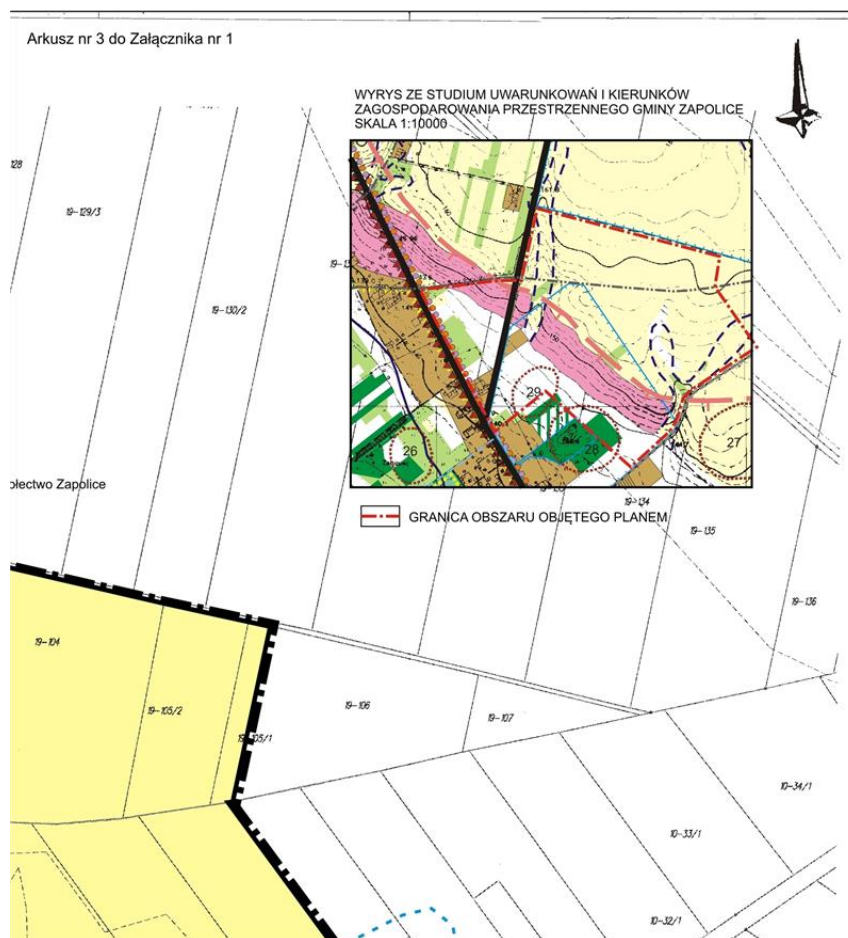
Przewodniczący Rady
Gminy Zapolice:
Władysław Majewski

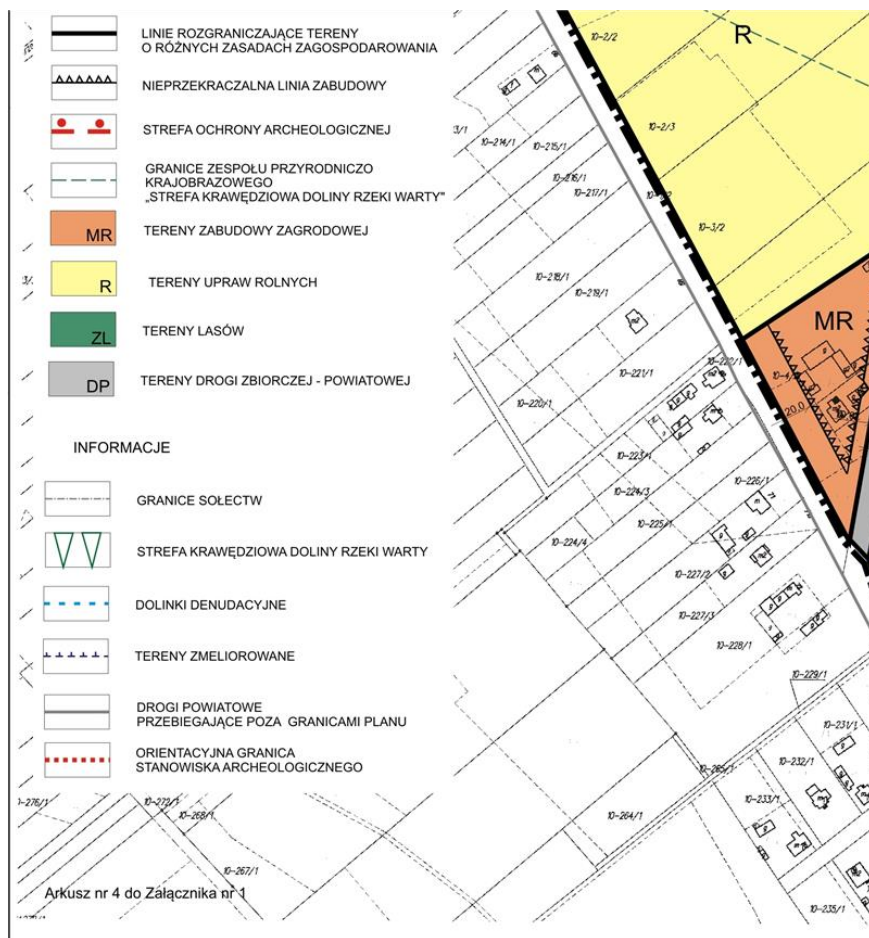
Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIX/271/14
Rady Gminy Zapolice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

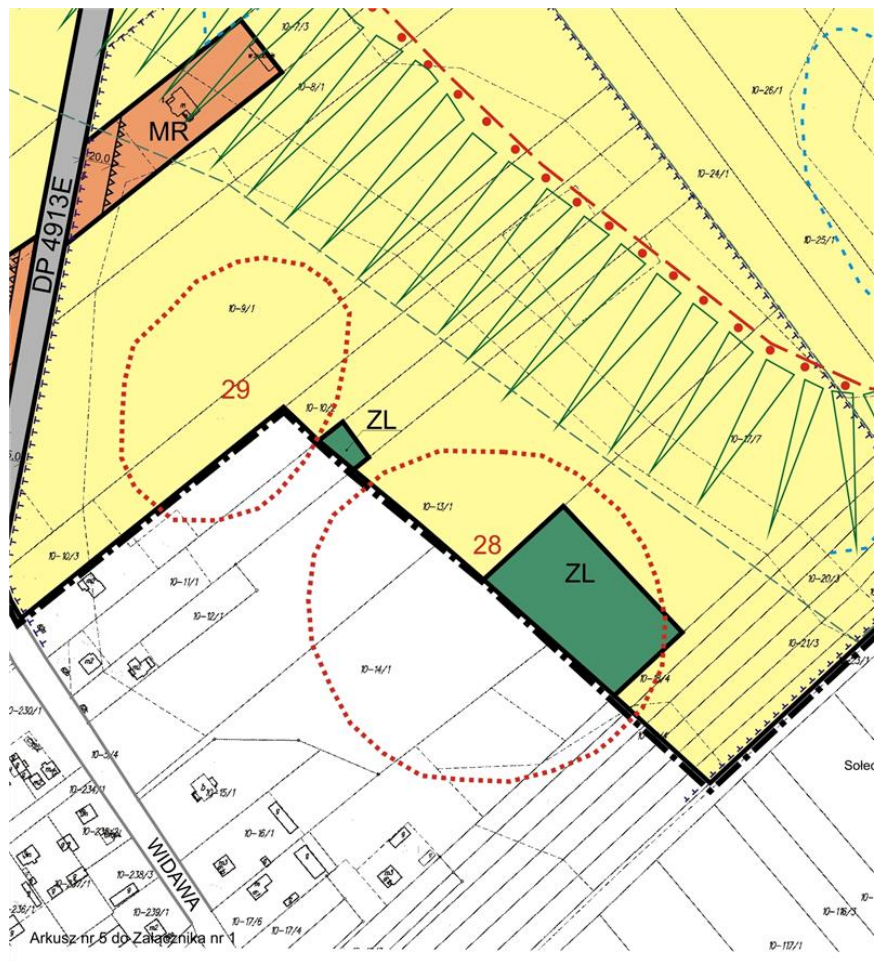
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W PSTROKONIACH I ZAPOLICACH GMINA ZAPOLICE**

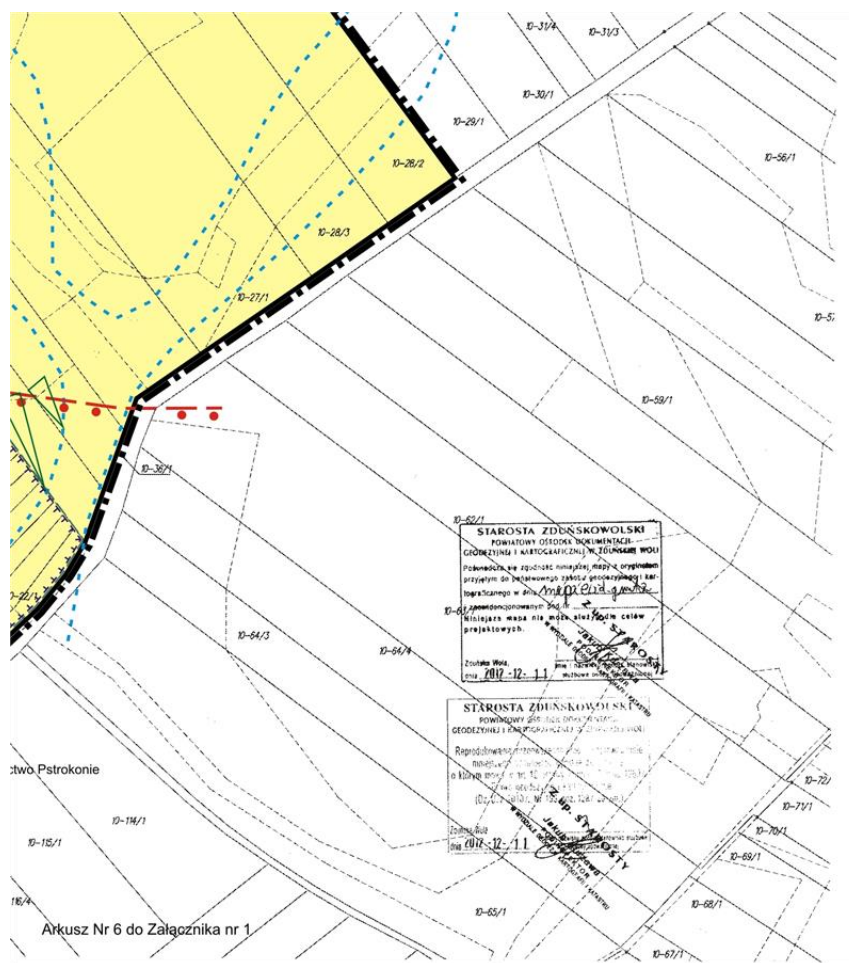


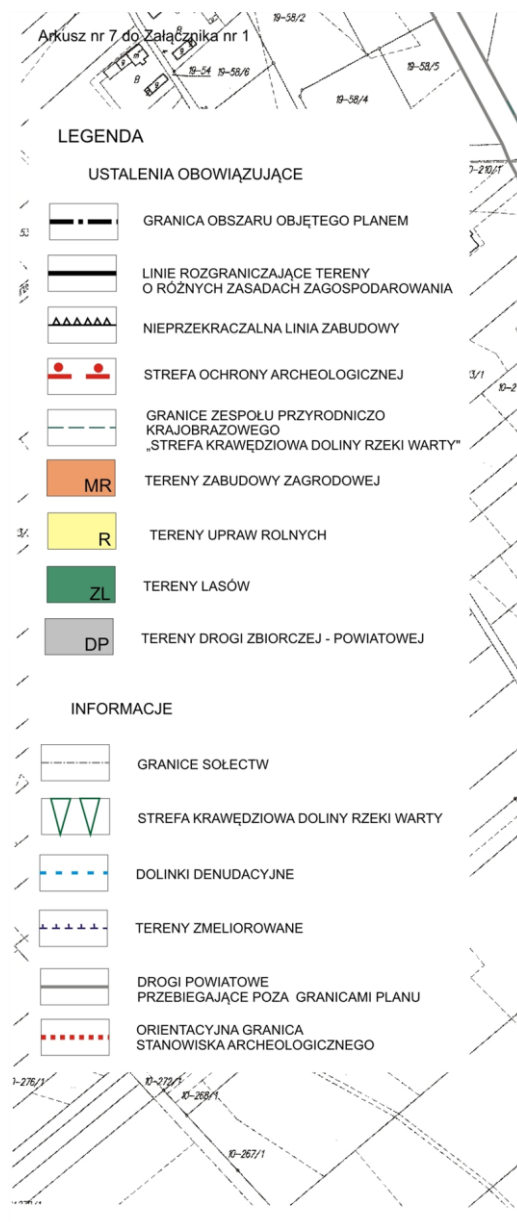












Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXIX/271/14
Rady Gminy Zapolice
z dnia 30 stycznia 2014 r.

**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 Pstrokonkach 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 r. poz. 647, ze zm.) Rada Gminy Zapolice nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

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 r. poz. 647, ze zm.) Rada Gminy Zapolice stwierdza, że granicach obszaru objętego planem miejscowym dla obszaru położonego w Pstrokonkach 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.