



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 kwietnia 2017 r.

Poz. 2263

UCHWAŁA NR XXI/130/2017 RADY GMINY STRZELCE

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z 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 2016 r. poz. 446 ze zm.), oraz Uchwały Nr VIII/46/2015 Rady Gminy Strzelce z dnia 13 sierpnia 2015 r. Rada Gminy Strzelce uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I **Ustalenia ogólne**

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować budynek; obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, ganki wejściowe, galerie, werandy, tarasy, wiaty, schody zewnętrzne, pochylnie, detale architektoniczne, itp.;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z § 3 pkt 1;

- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Strzelcach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

§ 5. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy w Strzelcach Nr VIII/46/2015 z dnia 13 sierpnia 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni ok. **0,9500 ha**.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach wsi Klonowiec Stary, w obrębie geodezyjnym Klonowiec Stary i obejmuje część działki oznaczoną numerem ewidencyjnym: 221.

3. Część obszaru objętego planem leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

§ 7. Granice obszaru objętego planem stanowiące granice zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem – **MN/U**;
- 2) teren publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem – **KDL**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem – **KDW**.

§ 9. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w uchwale, oznaczono na rysunkach planu liniami ciągłymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w **Rozdziale 9**.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu **MN/U**, ustala się możliwość występowania funkcji mieszkaniowej i usługowej, łącznie i rozdzielnie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 13. 1. Na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z odpowiednim planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 14. Zakazuje się gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **MN/U** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. 1. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
 - 2) ogrodzeń o przeszłach pełnych oraz prefabrykowanych, betonowych i żelbetowych.
2. Dopuszcza się:
- a) lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 4,0 m²,
 - b) realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na ogrodzeniach lub na ścianach budynków.

§ 17. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal) o maksymalnej wysokości ogrodzenia frontowego 1,80 m.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie ustala się.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 7

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

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej maksymalnie **0,40** minimalnie **0,20**;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną **40%**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy **50%**;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) do **10,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 5) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b i d, kąt nachylenia **od 20° do 45°**,
 - b) dopuszcza się realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - c) ustala się stosowanie pokryć z dachówki, materiałów dachówko-podobnych, blachodachówki,
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - a) w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z publiczną drogą lokalną oznaczoną symbolem KDL,

b) w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie garaży na samochody osobowe w parterach i piwnicach budynków,
- 2) sytuowanie od strony terenu oznaczonego **KDW** miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 20. Na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się realizację budynków:

- 1) mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących,
- 2) usługowych wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczo – garażowych realizowanych jako wolnostojące.

2. Dla budynków garażowych lub gospodarczo - garażowych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia parametrów, o których mowa w **§ 18 ust. 1**;
- 2) wysokość:
 - a) maksymalnie I kondygnacja nadziemna,
 - b) do **6,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 3) konstrukcje dachu należy dostosować do konstrukcji dachu budynku mieszkalnego - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od **20°** do **45°**, dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 4) możliwość lokalizacji w granicy zgodnie z przepisami prawa pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg publicznych;
- 5) możliwość realizacji po obu stronach granicy nieruchomości jako budynków bliźniaczych.

§ 22. 1. Na terenie objętym planem, ustala się stosowanie na budynkach kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem, w tym zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu **MN/U** budynki należy sytuować główną kalenicą dachu, równoległe do drogi oznaczonej symbolem **KDW**.

§ 23. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** i **KDL**, ustala się:

- 1) realizację parametrów dróg do wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację w liniach rozgraniczających drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) wyznaczenie odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** i **KDL** dopuszcza się lokalizację chodnika dla pieszych oraz ścieżki rowerowej.

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek, z zastrzeżeniem ust. 3 zapewnienia min. 2 miejsc postojowych, w obrębie każdej z działek budowlanej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych urządzonych w ramach pomieszczeń garażowych.

3. W ramach działek budowlanych na których realizowana jest zabudowa usługowa, należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

Nie ustala się.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – **30,00 m**;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem MN/U – **850 m²**;
- 3) kąt położenia wydzielanych działek budowlanych w stosunku do drogi wewnętrznej musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się podział nieruchomości, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nie ustala się.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Ustala się realizację infrastruktury technicznej, podłączonej do istniejącej poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) **ścieki komunalne**: dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) **wody opadowe i roztopowe**: docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci ogólnospławnej, przy czym plan dopuszcza:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w granicach nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
- 3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) **zaopatrzenie w gaz**: z sieci gazowniczej lub butli gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **energia elektryczna**:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

6) **ciepło**: z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, zaleca się wykorzystanie źródeł energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

7) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się.

DZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 27. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 10%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelce.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Strzelce

Stanisław Kruglak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/130/2017
Rady Gminy Strzelce
z dnia 29 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/130/2017
Rady Gminy Strzelce
z dnia 29 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 października 2016 r. do 25 listopada 2016 r. W dniu 25 listopada 2016 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie do 15 grudnia 2016 r. przyjmowane były uwagi do projektu planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, przeprowadzonej dyskusji publicznej oraz w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Gminy Strzelce nie podejmuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/130/2017
Rady Gminy Strzelce
z dnia 29 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Strzelce stwierdza, że po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce, przewiduje się realizację zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

§ 1. Wobec wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, powstanie konieczność realizacji inwestycji, należących do zadań własnych gminy, w tym realizacji budowy odcinków dróg (zabezpieczenie terenu pod poszerzenie drogi gminnej) oraz uzbrojenia terenów w sieć kanalizacyjną i wodociągową.

§ 2. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie etapowo według harmonogramu poddyktowanego rozwojem form zainwestowania wymagających przywołanych przedsięwzięć.

§ 3. Finansowanie inwestycji wymienionych w § 1 będzie odbywać się z budżetu Gminy, funduszy unijnych, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami w tym z inwestorami w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.