

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Szczerców
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru Gminy Szczerców**

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 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. - Dz.U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XI/102/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 28 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców przyjętego uchwałą Nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 4 listopada 2014 roku, Rada Gminy Szczerców uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 do uchwały obejmuje następujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) numery porządkowe oraz symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 5) strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ;
2. Zawarte w załączniku nr 1 do uchwały elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, dotyczą:
- 1) przebiegu istniejących linii energetycznych 15 kV;
 - 2) lokalizacji istniejącej stacji trafo.

§ 4. Ustalenia planu nie określają, jako niezwiązanych z uwarunkowaniami obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wymagań dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekcć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15m - po 7,5m na stronę od osi linii 15kV, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem, ponumerowane i oznaczone symbolami literowymi określającymi przeznaczenie terenu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się podział na wyodrębnione w załączniku nr 1 do uchwały liniami rozgraniczającymi - i ponumerowane - tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** i numerami od **1** do **2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** i numerem **1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) dopuszcza się użytkowanie części terenu jako parkingu naziemnego, z miejscami parkingowymi urządzoneymi na gruncie;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** i numerem **1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** i numerem **1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

§ 7. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) wymóg ochrony obszaru objętego planem przed zanieczyszczeniem wizualnym poprzez określone w ustaleniach szczegółowych zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek urządzenia szpaleru drzew liściastych wzdłuż granic terenów oznaczonych symbolami **1.PU**, **2.PU**, sąsiadujących z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową lub zagrodową.

§ 8. W zakresie dotyczącym zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) dla terenów wód powierzchniowych - oznaczonych symbolem **1.WS** - obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych – zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; z wyłączeniem:
 - a) lokalizowania tych przedsięwzięć w granicach terenów oznaczonych symbolem **1.PU**,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności łączności publicznej;
- 3) zakaz lokalizowania nowych zakładów - w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych – o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- 4) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
 - a) podstawowe źródło zaopatrywania w wodę stanowi gminny system wodociągowy; z dopuszczeniem innych form zaopatrzenia w wodę, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków stanowi gminny system kanalizacji; z dopuszczeniem innych form odprowadzania ścieków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
 - c) podstawowy odbiornik wód opadowych stanowi gminny system kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych form odprowadzania wód opadowych i roztopowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymagania określone przez przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ochrony akustycznej oraz wskazania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

§ 9. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i budowli zawierających strefy zagrożone wybuchem, w których przechowywane są materiały niebezpieczne pożarowo;
- 3) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 4) zakaz nasadzeń pod liniami oraz w strefach bezpieczeństwa drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
- 5) możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonej strefy bezpieczeństwa w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w skład istniejących systemów infrastruktury technicznej, zapewniających obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem oraz jego sąsiedztwie, wchodzi:
 - a) sieci elektroenergetyczne napowietrzno-kablowe średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej,

- c) systemy melioracji;
- 2) poprawę funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej zapewnią:
- a) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym, realizowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się ich realizację na działkach prywatnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - lokalizowanie nowych stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- b) w zakresie odwodnienia dróg i kanalizacji deszczowej:
- budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami, obejmująca realizację kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg położonych poza obszarem objętym planem,
 - zapewnienie odprowadzania wód deszczowych spływających z dróg - z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) w zakresie melioracji:
- utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowa, realizowana z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem i z terenów sąsiednich,
 - budowa nowych urządzeń melioracyjnych;
2. Dopuszcza się realizację - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

§ 11. Ustala się stawkę procentową - stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:

- a) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem: **PU**,
- b) 0,1 % dla terenów oznaczonych symbolami: **WS, Z i E**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** i numerem **1**, ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

§ 13. 1. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** i numerem **1**, ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.

2. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- a) maksymalna wielkość powierzchni parkingu – 25 % powierzchni terenu;
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65 % powierzchni działki budowlanej.

2. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** i numerem **1**, ustala się:

1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 5 m;

2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;

3) brak wymagań w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania;

4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych odpowiednio do wymogów ustalonych przez przepisy odrębne; obowiązują:

- a) określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) określone na rysunku planu odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny;

5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, jednospadowych lub dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni;

- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako niezwiązanych z przeznaczeniem terenów, nie określa się.
3. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 4 i 5 oraz przepisy odrębne.
4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** i numerami od **1** do **2** ustala się:

- 1) w zakresie dotyczącym zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, mierzona do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12m;
- 2) w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie dotyczącym minimalnej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia:
 - a) jednego miejsca do parkowania przypadającego na każde 50m² powierzchni użytkowej zabudowy lub na 5 użytkowników obiektów - w formie parkingu terenowego lub w formie garaży,
 - b) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż jedno miejsce na każdy obiekt produkcyjny lub usługowy;
- 4) obowiązuje sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami załącznika nr 1 - w tym nieprzekraczalnymi – i z przepisami odrębnymi; dopuszcza się możliwość:
 - a) przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu, położonych w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) w zakresie geometrii obowiązują formy dachów symetrycznych, jednospadowych lub dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 do 45 stopni; dopuszcza się:
 - a) wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) zastosowanie - przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów - formy dachów istniejących budynków, w tym dachów o geometrii nie spełniającej wymagań zawartych w pkt 5;
- 6) w zakresie pokrycia dachów oraz kolorystyki obiektów obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych niż naturalne kolory materiałów ceramicznych lub kolor grafitu,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych - w jednym kolorze każdy,
 - c) zakaz stosowania w elewacjach agresywnej, kontrastowej kolorystyki;
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych - ustala się:
 - a) wymóg wytyczania granic nowych działek budowlanych prostopadle do linii rozgraniczających dróg sąsiadujących z terenem, przy dopuszczalnym odchyleniu 10 °,
 - b) minimalną szerokość frontów nowych działek budowlanych - 30,0m,
 - c) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 2 000,0m².
3. W zakresie wydzielania nowych działek budowlanych ustala się ich minimalną powierzchnię równą 2 000,0m².
4. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, obsługę terenów drogami wewnętrznymi realizowanymi w wydzielonych pasach terenu o szerokości nie mniejszej niż 5,0m.
5. W zakresie sposobów powiązań z systemami infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi, dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i ciepło – w tym możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii – a także w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych, obowiązują wymagania wyszczególnione w § 8 pkt 4 i 5 oraz przepisy odrębne.
6. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem - z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

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