

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY DŁUTÓW
Z DNIA 2020 R.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/48/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża i Uchwały Nr X/75/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/48/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża, po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów” przyjętym Uchwałą Nr XXXII/221/01 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 marca 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Dłutów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża, zwaną dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do Uchwały Nr X/75/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr VII/48/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dłutów o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dłutów 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **łącznym zagospodarowaniu działek** – należy przez to rozumieć połączenie ze sobą działek gruntu w układzie prostokątnym do drogi publicznej, tworzące działkę budowlaną i zapewniające jej dostęp do drogi publicznej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykroczyć poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;

- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
- budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) MN/ 2.943 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Rozdział 2 USTALENIA

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolno stojących;
- 2) dla budynków:
 - a) nakaz:
 - ich lokalizowania zgodnie ze zwymiarowaną i określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w granicach działki budowlanej,
 - b) zakaz stosowania elewacji typu "siding" z tworzyw sztucznych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,7,
 - b) minimalną na 0,01;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 35%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 9) dachy dla:
 - a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

- dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu połąci od 20° do 45°;

10) pokrycie dachów dowolnym materiałem, przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) kolorystykę dachów w tonacji:

- a) czerni,
- b) szarości,
- c) czerwieni,
- d) brązu.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych niebędących celem publicznym,
 - c) celu publicznego;
- 2) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w przepisach odrębnych;
- 3) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

4. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia” uchwały.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską w granicy obszaru objętego planem.

6. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicy obszaru objętego planem.

7. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych nie określa się ze względu na brak występowania w granicy obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
 - a) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na 1000 m²,
 - b) uzupełniający sposób zagospodarowania na 10 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
 - a) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na 20 m,
 - b) uzupełniający sposób zagospodarowania na 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej pod:
 - a) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na 1000 m²,
 - b) uzupełniający sposób zagospodarowania na 10 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej pod powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej.

10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) na całym terenie nakaz łącznego zagospodarowania działek;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) zakaz realizacji:
 - a) usług związanych z:
 - gospodarowaniem odpadami,
 - obróbką kamieni, metali lub drewna,
 - usługami pogrzebowymi,
 - handlem opałem,

- handlem hurtowym,
 - b) warsztatów samochodowych,
 - c) stacji kontroli pojazdów;
- 4) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o maksymalnej szerokości do 16 m, po 8 m w każdą stronę od osi linii, z zastrzeżeniem pkt 5 poniżej, w zasięgu której obowiązuje:
- a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,
 - b) nakaz jej uwzględnienia w przypadku:
 - lokalizowania budowli i budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - c) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa ochronna, o której mowa w pkt 4 powyżej, nie obowiązuje;
- 6) przy realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci niskiego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem:
 - realizacji zasilania z istniejącej, napowietrznej sieci średniego napięcia,
 - skablowania istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia,
 - budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §5 ust. 10 pkt 1;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §5 ust. 10 pkt 1;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami:
 - a) o odpadach,
 - b) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dłutów;
- 9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi gminnej nr DG108011E;
- 2) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych nakaz ich realizacji o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6 m;
- 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 4) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 3 lub więcej;
- 5) realizację miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
- 13. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.**
- 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości 30%.**

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

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