UCHWAŁA NR XXXIV/248/2022
RADY GMINY GRABICA

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/221/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica oraz uchwałą Nr XXXI/230/2022 Rady Gminy Grabica z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/221/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabica przyjętego uchwałą Nr XXXIV/243/2018 Rady Gminy Grabica z dnia 17 października 2018 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica, zwany dalej „planem", składający się z: części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

1) rysunku planu – obszar I – Papieże, w skali 1 :2 000, stanowiącym załącznik graficznynr 1 do Uchwały;

2) rysunku planu – obszar II – Doły Brzeskie, w skali 1 :2 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do Uchwały;

3) rysunku planu – obszar III – Brzoza, w skali 1:2 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do Uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Grabica do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;

5) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały;

6) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, określono na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do niniejszej Uchwały i są zgodne z granicami określonymi w Uchwale Nr XXX/221/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica zmienionej Uchwałą Nr XXX/230/2022 Rady Gminy Grabica z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/221/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Papieże, Doły Brzeskie oraz Brzoza w gminie Grabica.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Grabica, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

5) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:2000;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy: elementów architektonicznych budynków tj.: niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, podjazdów, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,

- detali wystroju architektonicznego, zabudowy miejsc gromadzenia odpadów,

8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych, powierzchni pod daszkami ochronnymi;

9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki;

10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektów budowlanych, mierzony w metrach od najniższego poziomu terenu na którym posadowiony jest obiekt, do najwyższego punktu dachu; Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich oznaczeniem;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenów;

5) rów melioracyjny;

6) strefa ograniczonego użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

7) strefa ochrony ekspozycji "E";

8) Park Dworski w Brzozie – obszar wpisany do rejestru zabytków L.Dz.Kl.IV-5340/4/83.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U-RZ;

2) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;

3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RN;

4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) dla budynków istniejących lub ich części, przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji (docieplenia) przekroczenie linii zabudowy o maksymalnie 30cm;

3) wskaźniki i parametry kształtująca zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dotyczą działek lub ich części objętych opracowaniem;

4) kierunek głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych: równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadły albo równoległy do jednej z granic działki budowlanej, na której budynek jest posadowiony;

5) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach mieszkalnych:

   a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne, elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony, stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,

6) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych na budynkach mieszkalnych:

   a) blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych,

   b) PCV/PCW, blach w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji,

   c) drewna i imitacji drewna w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji;

7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1.5 m od takiej granicy;

8) dopuszcza się lokalizację budynków innych niż określone w pkt 7) w granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1.5 m od takiej granicy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się lokalizacji:

   a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwania energii z odpadów,

   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogownictwa oraz wszelkich działalności związanych w produkcją rolniczą,

   c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej, drogownictwa, zbiorników retencyjnych, stawów o głębokości powyżej 3m wraz z niezbędnymi do ich realizacji budowlami piętrzącymi wodę oraz wszelkich działalności związanych z produkcja rolniczą;

3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

   a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13,

   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13,

   c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska;

4) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:

a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na działkach na których lokalizowane są budynki mieszkalne w terenach MN-U-RZ, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości całkowitej do 9,2m zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

c) prowadzenie wszelkiej działalność inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

d) ustalenia pkt 5 lit. b) oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku skablowania linii 15 kV.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

1) w granicach opracowania znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków (fragment) – Park Dworski w Brzozie L.Dz.Kl.IV.5340/4/83/, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony ekspozycji "E" w celu ochrony zabytku, znajdującego się w granicach opracowania jaki i poza nimi, wpisanego do rejestru zabytków - Park Dworski w Brzozie L.Dz.Kl.IV.5340/4/83/. W granicach strefy zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10 m, drzew i zespołów zieleni ograniczających ekspozycję zabytku o wysokości powyżej 6 m.

§ 8. W zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne oznaczone KDD, dla których poza ustaleniami szczegółowymi ustala się:

1) obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo,

2) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;

2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;

3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie,

4) obszar opracowania planu położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; obowiązuje zagospodarowanie terenów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału dla nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;

3) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;

4) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu: wydzielenia działek na potrzeby sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających terenów, wydzielania dróg wewnętrznych, regulacji stanu prawnego, powiększenia istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w planie oraz innych podziałów dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów);

5) dokonany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki lub nieruchomości zgodnie z planem;

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się likwidacji istniejącego rowu melioracyjnego pokazanego graficznie na rysunku planu, a ponadto:

   a) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci rowów melioracyjnych, z zachowaniem ciągłości przepływu wód,

   b) dopuszcza się przekrycie rowów melioracyjnych wyłącznie na potrzeby przejazdu i przechodu,

   c) w zakresie zbliżenia projektowanej zabudowy do granicy lasu stosuje się przepisy odrębne.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) Na system komunikacji w obszarze planu składają się drogi publiczne gminne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Stanowią one element lokalnego układu komunikacyjnego i zapewnia obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2) Uzupełnienie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt. 1 stanowią tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3KR, które mogą służyć obsłudze komunikacyjnej terenów, o ile nie narusza to przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3) W granicach opracowania dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, przy czym szerokość takich dróg, jeżeli będą służyć do zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 5.0 m.

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni drogi i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno – retencyjne, studnie chłonne oraz system kanalizacji deszczowej.

2. W ramach działki budowlanej obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w następującej liczbie:

1) dla samochodów osobowych:

   a) min. 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

   b) min. 1 stanowisko postojowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na obiekt lub lokal,

   c) min. 1 stanowisko na 3 zatrudnionych w obiekcie;

2) w przypadku wyznaczania drogach publicznych ogólnodostępnych miejsc do parkowania ustala się obowiązek wyznaczanych stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu ruchu drogowego;

3) na parkingach dla samochodów osobowych wyznaczonych w ramach działek budowlanych zagospodarowanych wyłącznie na funkcje usługowe, liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, ustala się obowiązek wyznaczenia minimum 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,

b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

c) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowopowstałej działki budowlanej na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,

c) dopuszcza się użytkowanie istniejących oraz budowę nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) obowiązuje odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej,

c) dopuszcza się odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,

d) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnym z zakresu prawa wodnego i zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:

a) dopuszcza się budowę sieci gazowej,

b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane zgodnie wymogami pkt 1,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej nakazuje się:

a) ogrzewanie pomieszczeń paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu w zakresie OZE;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb,

b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8,

d) w terenach MN-U-RZ i RN dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

a) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;

9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

a) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami;

10) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się usuwanie odpadów w oparciu o gminny system gospodarowaniu odpadami.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny oraz budynki i budowle na nich zlokalizowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

1) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:

a) dróg publicznych oraz inżynieryjnych obiektów drogowych,

b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:

1) 30% dla terenów MN-U-RZ, RZ,

2) 0,1% pozostałych terenów.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolami 1MN-U-RZ - 9MN-U-RZ ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi lub zabudowa związana z rolnictwem, przy czym wymienione zagospodarowanie może być stosowane łącznie;

2) uzupełniające - zabudowa garażowa, zabudowa związana z rzemiosłem i wytwórczością, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,

b) dla pozostałej zabudowy – 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 1,0;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%,

b) dla pozostałej zabudowy – 15%;

4) ustala się maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,

b) budynków związanych z produkcją rolną – 20,0 m, z zastrzeżeniem lit.e),

c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. e),

d) pozostałych budynków – 15.0 m,

e) budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcja rolną sytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 8,0 m,

f) innych obiektów budowlanych, w tym związanych z działalnością rolniczą oraz z zakresu infrastruktury technicznej – 25 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie, z uwzględnieniem ograniczenia w terenie 10.MN-U-RZ w zasięgu strefy ochrony ekspozycji E;

5) ustala się dachy budynków:

a) jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 22,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych symbolami 1RZ - 10RZ ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa związana z rolnictwem, tj. zabudowa zagrodowa, produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz wielkotowarowa produkcja rolna;

2) uzupełniające - zabudowa garażowa i gospodarcza w zabudowie zagrodowej, altany ogrodowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 – 1,0;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej– 15%;

4) ustala się maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,

b) budynków związanych z produkcją rolną – 20,0 m, z zastrzeżeniem lit.d),

c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. d),

d) budynków gospodarczych i garażowych oraz związanych z produkcja rolną sytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 8,0 m,

e) innych obiektów budowlanych, w tym związanych z działalnością rolniczą oraz z zakresu infrastruktury technicznej – 25 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

5) ustala się dachy budynków:

a) jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45°.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych: 2000,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 22,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD - teren drogi dojazdowej;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;

3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD - teren drogi dojazdowej;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 8,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;

3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD - teren drogi dojazdowej;

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 9,9 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;

3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,7 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,4 m do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabica.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kalisiak