U C H W A Ł A Nr X/47/07

RADY GMINY GRABÓW

z dnia 29 czerwca 2007 r.

w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów dla działki nr ew. 183/2 położonej we wsi Radzyń.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym(tekst jednolity z 2001 roku, Dz. U. Nr 142, poz. 1591, zmiana Dz. U. z 2002 r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, zmiana Dz. U. z 2004 r Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, Nr 113, poz. 954, Dz. U. z 2005 r Nr 130, poz.1087), Rada Gminy Grabów stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Nr XXXI/224/2002 Rady Gminy Grabów z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów" - uchwala się co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr ew. 183/2 położonej we wsi Radzyń, składający się z:

1) Części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu.
2) Części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu.
3) Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grabów – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
4) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Granica planu o którym mowa w ust. 1, określona uchwałą Nr XXXVIII/226/06 Rady Gminy Grabów z dnia 28 kwietnia 2006 roku r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabów dla działki nr ew. 183/2 położonej we wsi Radzyń, uchwałą Nr XXXIX/237/06 Rady Gminy Grabów z dnia 12 lipca 2006 roku r w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVIII/226/06 Rady Gminy Grabów oraz uchwałą Nr XL /240/ 06 Rady Gminy Grabów z dnia 28 września 2006r. w sprawie zmiany do uchwały Nr XXXIX/237/06 /226/06 Rady Gminy Grabów z dnia 12 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów oznaczona jest na rysunku planu.

3. Przedmiot planu, zakres jego ustaleń oraz skalę planu określa uchwała Rady Gminy Grabów, o której mowa w §1, ust. 2.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest:

1) przeznaczenie terenu dla funkcji stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub odmiennych zasadach zagospodarowania;
2) wyznaczenie terenu, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska,
3) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej terenu z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
4) wskazanie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejących rezerw, lokalizacji nowych urządzeń.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Grabów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie katastralnej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087;z 2006 r. Nr 45, poz. 319)
5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze,
6) **przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej)** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
10) **maksymalnej wysokości** - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach szczególnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
11) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
12) **uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki** – należy przez to rozumieć, że w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej na terenie nieruchomości nie powstaną żadne skutki w postaci szkodliwego lub uciążliwego oddziaływania na środowisko.

DZIAŁ II USTALENIA PLANU

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą plan określa:

1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenu, oraz linie rozgraniczające 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym; linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Ustalenia planu określone są w części niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, o którym mowa w §1, ust. 1, pkt. 2 są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego ustaleniami planu
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
3) nieprzekraczalna linia zabudowy
4) przeznaczenie terenu

2. oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są opisane za pomocą cyfry i symbolu literowego gdzie:

1) pierwsza (cyfra) – oznacza numer terenu,

2) druga (litera) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu i uzupełniające,

4. Przedmiotem ustaleń planu są :

1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2) teren poszerzenia pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

5. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

§ 7. 1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

1) lokalizowanie zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych na całym obszarze planu.

3) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

§ 8. 1. Plan ustala odpowiednie **zagospodarowanie przestrzeni publicznej** w formie poszerzenia pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW poprzez:

1) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do :

a) urządzeń wyposażenia,

2) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe kontener technologiczny itp.)

3) możliwość lokalizacji poza urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.

4) zakaz lokalizacji w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów.

5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 9. 1. Plan ustala następujące **zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń**:

2. Ogrodzenie działki usługowej musi być lokalizowane w wyznaczonych liniach rozgraniczających drogi.

3. Ogrodzenie frontowe działki – ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych.

4. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10. Nie ustala się **sposobów tymczasowego zagospodarowania**.

§ 11. 1. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska przyrodniczego:**

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U zalicza się do terenu “pod zabudowę usługową” w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;

3. Plan zakazuje:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz telefonii komórkowej,

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,

3) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,

4. W całym obszarze wprowadza się obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 12. Nie ustala zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**:

§ 13. 1. Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w **zakresie podziału i łączenia istniejących działek**:

2. działka powinna posiadać możliwość :

1) dostępu do drogi publicznej

2) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów

3) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej

3. Plan dopuszcza możliwość dokonywania podziału istniejącej działki w celu:

1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

4. Działki powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 3 Zasady uzbrojenia i wyposażenia terenu

§ 14. 1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan nie ustala zasad uzbrojenia i wyposażenia terenu.

§ 15. 1. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan:

1) ustala realizację kanalizacji indywidualnej,

2) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego do gromadzenia nieczystości ciekłych na działce, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków,

.**§ 16**. 1. Odprowadzanie **wód opadowych** plan ustala:

1) w systemach indywidualnych, powierzchniowo z „umownie czystych" terenów o funkcji usługowej – na teren własnej działki i przez infiltrację do ziemi, bez oczyszczania,

2) z głównego układu komunikacyjnego przez spływ powierzchniowy i rowy trawiaste;

§ 17. 1. W zakresie zasilania w **energię elektryczną** plan ustala:

1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno - kablowej niskiego napięcia.

2) rozbudowę, przebudowę, sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych dokonywaną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

3) budowę liniowych odcinków niskiego napięcia w liniach rozgraniczających drogi.

4) możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi drogi.

5) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty.

§ 18. W zakresie **zapotrzebowania w ciepło** plan nie ustala zasad uzbrojenia i wyposażenia terenu.

§ 19. W zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** plan nie ustala zasad uzbrojenia i wyposażenia terenu.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 20. 1. Dla terenu przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1 pkt. 1 plan ustala:

1) dla poszerzenia pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** - droga wewnętrzna.

2. Na terenie w obrębie linii rozgraniczającej drogi plan dopuszcza lokalizację urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej – za zgodą zarządcy drogi oraz pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie narusza wymogów określonych w przepisach szczególnych.

3. Plan ustala obowiązek sytuowania ogrodzenia frontowego działki w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających teren.

4. Plan ustala obowiązek wyposażenia terenu budowlanego w miejsce postojowe przy uwzględnieniu następujących norm - zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe,

Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** plan ustala:

2) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – stacja bazowa telefonii komórkowej.

3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:

a) pomieszczenie gospodarcze – nie więcej niż jeden budynek gospodarczy na działce kontenery technologiczne – nie więcej niż trzy obiekty na działce, kontener wartowniczy, zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe, stacjonarny agregat prądotwórczy, szafy sterujące

2. Charakter działań:

1) adaptacja istniejących obiektów (wieża o wysokości ok. 70 m, kontener technologiczny, kontener wartowniczy, stacjonarny agregat prądotwórczy) z możliwością przebudowy i rozbudowy,

2) przebudowa istniejących obiektów – nadbudowa istniejącej wieży do wysokości 100 m,

3) realizacja nowych obiektów - dwóch kontenerów technologicznych oraz szaf sterujących.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu

2) adaptacja istniejącego podziału własnościowego

3) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:

   a) regulacja istniejących granic działki

   b) wydzielenie działki pod poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej

4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:

   a) budynek gospodarczy – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 5 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachowego.

   b) kontenery technologiczne – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 5 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachowego.

5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%

6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%

8) możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości wynikających z przepisów szczególnych;

4. Architektura:

   1) nachylenie połaci dachowych:

      a) dla obiektów kubaturowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie do 45^0,

   2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:

      a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny kolor (ceramika, dachówka, drewno, metale)

      b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :

         - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,

         - dla dachów kolory: ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,

      c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal),

5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

   1) w zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.

   2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenu i zlokalizowania na nich obiektów, obowiązują aktualne przepisy szczególne o ochronie przeciwpożarowej;

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. Zgodnie z art.15, ust.2, pkt. 12 i art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w następującej wysokości:

1. dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW** – 0%
2. dla terenu oznaczonego symbolem **U** – 30%

§ 23. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 24. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Grabów Nr XXII/80/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 85 poz. 724 z dnia 8 kwietnia 2004 roku) na obszarze objętym niniejszą zmianą.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabów.

§ 26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.