

**Uchwała Nr XXXIX/214/10
Rady Gminy Grabów
z dnia 12 lipca 2010 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów dla działek nr ew. 140/6, 140/5, 140/4, 140/14, 140/15 położonych w obrębie geodezyjnym Grabów Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z Uchwałą Nr XXX/171/09 Rady Gminy Grabów z dnia 29 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów dla działek nr ew. 140/6, 140/5, 140/4, 140/14, 140/15 położonych w obrębie geodezyjnym Grabów Wieś

Rada Gminy Grabów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów dla działek nr ew. 140/6, 140/5, 140/4, 140/14, 140/15 położonych w obrębie geodezyjnym Grabów Wieś, zwaną dalej planem, wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grabów, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Grabów Nr XXXV/224/2002 z dnia 28 marca 2002 r.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, lecz bez prawa przekroczenia tej linii, wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 uchwały;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczony według zasady określonej w § 6 uchwały;
- 7) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 9) **wysokości** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach szczególnych.

§ 5. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na brak konieczności formułowania powyższych ustaleń dla obszaru objętego planem.

§ 6. 1.Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 7. Teren, wyznaczony w granicy obszaru objętego planem, oznacza się symbolem **PU** określającym przeznaczenie jako teren zabudowy produkcyjno-usługowej, przemysłowej, magazynów, składów.

§ 8. Dla obszaru, znajdującego się w granicy objętej planem, ustala się:

- 1) zakaz realizacji elewacji w kolorach jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;
- 2) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

- 3) teren nie należy do grupy terenów, dla których na podstawie przepisów szczególnych należy ustalić dopuszczalne normy hałasu;
- 4) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych, na podstawie przepisów szczególnych;
- 5) w razie wystąpienia takiej potrzeby - możliwość realizacji nieprzewidzianej w planie infrastruktury technicznej jednak zgodnie z przepisami szczególnymi i z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi na granicy z terenami dróg, preferowane ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią oraz żywopłoty;
- 7) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – wykorzystanie ich w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem;
- 8) oddziaływanie zewnętrzne przedsięwzięcia powinno zostać ograniczone do granic nieruchomości, na której dane przedsięwzięcie jest prowadzone;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU**, ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, przemysłowa, magazynów, składów;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty garażowe, gospodarcze itp.;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy i nawierzchni utwardzonej w powierzchni terenu inwestycji wynoszący do 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji wynoszący 20%,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 1,80 m ze wskazaniem do sytuowania ogrodzeń w jednej linii z ogrodzeniami sąsiadującymi,
 - e) powierzchnię terenu o przeznaczeniu uzupełniającym nie większą niż 40% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) maksymalną wysokość budynków wynoszącą do 16,00 m, przy czym nie dotyczy to urządzeń i obiektów technologicznych służących produkcji i składowaniu: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp. o maksymalnej wysokości do 20,0 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°,
 - c) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;

- 5) utrzymanie istniejących podziałów nieruchomości z zakazem dokonywania podziałów na nowe działki budowlane (zakaz ten nie dotyczy podziałów mających na celu porządkowanie stanu prawnego oraz wydzielanie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury);
- 6) utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej – z ulicy Reymonta, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości minimum 4 stanowiska na 15 zatrudnionych;
- 8) zasady obsługi z sieci infrastruktury technicznej zgodne z ustaleniami rozdziału 5.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów środowiska przyrodniczego podlegającego ochronie

§ 10. W ramach ochrony środowiska przyrodniczego zaleca się zachowanie i ochronę istniejących grup zieleni znajdujących się na terenie nieruchomości.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz realizacji zadań obrony cywilnej

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu z systemu zbiorczego doprowadzenia wody z istniejącego wodociągu w ulicy Reymonta.

§ 12. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) budowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych przez realizację podłączenia do układu kanalizacji w ulicy Reymonta;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci kanalizacji deszczowej poprzez spływ powierzchniowy;
- 5) w wypadku realizacji ciągów zorganizowanych – odprowadzanie do odbiornika po uprzednim mechanicznym oczyszczeniu a do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej odprowadzanie powierzchniowe do odbiornika wód deszczowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych (placów, parkingów) poprzez urządzenia podczyszczające;

- 7) możliwość zagospodarowania wód opadowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, po jej zrealizowaniu;
- 8) możliwość zwiększania retencyjności poprzez budowę zbiorników p.pożarowych;
- 9) zakaz gromadzenia ścieków technologicznych w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych – po zrealizowaniu gminnej kanalizacji zbiorczej.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz po wybudowaniu sieci gazowej według przyjętego programu gazyfikacji gminy.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci zlokalizowanej przy południowej granicy obszaru objętego planem;
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 3) możliwość dokonywania przebudowy linii w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącą siecią elektroenergetyczną, jednak wyłącznie przez właściciela sieci, dotyczy to również modernizacji i rozbudowy linii i stacji transformatorowej;
- 4) możliwość dokonania zmiany konfiguracji linii, usunięcia nowych kolizji, wykonania połączeń manewrowych, zmiany lokalizacji bądź wykonania dodatkowych stacji transformatorowych przy zachowaniu odpowiednich odległości wolnych od zabudowy, odpowiedniej powierzchni działki stacji transformatorowej i zapewnieniu bezpośredniego do niej dostępu z drogi bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość zaopatrzenia z lokalnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu ekologicznych niskoemisyjnych nośników energii (prąd elektryczny, gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia odnawialna, wierzba energetyczna, ekogroszek, bądź inne nośniki spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji).

§ 16. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących linii i urządzeń telekomunikacyjnych (tj. kanalizacji teletechnicznej, kabla ziemnego lub linii słupowej) lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez operatorów sieci i zgodnie z przepisami szczególnymi, znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości z wprowadzeniem ich segregacji;

- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym według zasad określonych w przyjętym Uchwałą Rady Gminy programie ochrony środowiska i planie gospodarki odpadami w gminie Grabów.

§ 18. W zakresie melioracji nie ustala się zasad i ochrony, ze względu na brak ich występowania.

§ 19. W zakresie realizacji zadań obrony cywilnej ustala się konieczność uwzględnienia w podpiwniczeniach nowej zabudowy realizacji pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów obrony ludności w sytuacji zagrożenia.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 20. 1. W związku z tym, iż nie występuje wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu – nie ustanawia się jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ponoszonej przez właściciela bądź użytkownika wieczystego przy sprzedaży nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty określa się na 0 %.

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