# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 listopada 2013 r.

Poz. 4890



Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska; Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi
Data: 2013-11-19 11:03:37


**UCHWAŁA NR XL/175/2013**
**RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 27 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice**

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 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), w związku z uchwałą Nr LVI/199/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 14 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, uchwałą Nr XXIV/108/2012 Rady Gminy Masłowice z dnia 18 lipca 2012 r. zmieniającą uchwałę Nr LVI/199/2010 Rady Gminy Masłowice z dnia 14 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice" przyjętego uchwałą Rady Gminy Masłowice Nr LVII/203/2010 z dnia 20 października 2010 r. i rozstrzygnięciu uwag wniesionych do tego projektu planu, Rada Gminy Masłowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, zwanym dalej „planem", którego szczegółowe granice oznaczone są na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłowice dla części objętej planem;

2) rozstrzygnięcie dotyczące stwierdzenia zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice" stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały, nie będące ustaleniami planu;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały, nie będące ustaleniami planu.

**§ 2.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunku planu symbolem EW;

2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

2) tereny zabudowy zagrodowej MR;

3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

5) tereny dróg publicznych – zbiorczych (klasy Z), oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ**;**

6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

7) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem RL.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów:

a) tereny elektrowni wiatrowych EW,

b) tereny rolnicze R,

c) tereny zabudowy zagrodowej MR,

d) tereny dróg wewnętrznych KDW,

e) tereny dróg publicznych – zbiorczych (klasy Z) KDZ,

f) tereny lasów ZL,

g) tereny dolesień RL;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) kwalifikacje funkcjonalne wyznaczone symbolem cyfrowym i literowym;

6) stanowiska archeologiczne systemu AZP;

7) granica obszarów ochrony wód poziemnych /OWO/.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

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

1) planie – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym (rysunkiem planu);

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami);

4) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ewentualne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu – w granicach obszaru objętego planem;

6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;

7) elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno–użytkową wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną. Elektrownia wiatrowa składa się z m.in.:

- fundamentu,

- wieży stalowej jako konstrukcji rurowej pełnościennej,
- urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną (m.in. gondoli, łopat wirnika i transformatora);

8) przeznaczeniu terenu (funkcja podstawowa) – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budowli od linii rozgraniczającej lub osi drogi;

10) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

13) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej najniżej położonego punktu na naturalnej warstwicy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;

15) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

16) zabudowie zagrodowej – rozumie się przez to budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym słowniczku należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**§ 4.** 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1) przeznaczenie terenów 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) 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;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;

11) szczegółowe zasady i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, nie występują wymienione niżej zagadnienia, dla których nie określa się ustaleń:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## Rozdział 2
## Ustalenia dla całego obszaru planu

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony środowiska obowiązujące na terenie całego planu:

1) realizacja ustaleń planu nie może naruszać obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, a w razie potrzeby winna uwzględniać obowiązki wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;

2) obowiązek lokalizowania elektrowni wiatrowych z zachowaniem odpowiedniej odległości od terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w celu spełnienia warunków wynikających z norm poziomów hałasu ustalonych w obowiązujących przepisach dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; zabezpieczenie środowiska przed emisją szkodliwych fal elekromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;

3) usytuowanie elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych w obowiązujących przepisach dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, położonej poza obszarem planu;

4) ustala się, obowiązek szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia elektrowni wiatrowych, poprzez opracowanie dokumentacji geotechnicznej stanowiącej załącznik do projektu budowlanego elektrowni;

5) ustala się obowiązek prowadzenia robót budowlanych w sposób minimalizujący uszkodzenia wierzchniej warstwy gleby oraz obowiązek przywrócenia pierwotnego stanu terenu;

6) ustala się obowiązek wywozu odpadów technologicznych i budowlanych i ich utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalnymi i przepisami ustawy o odpadach;

7) występujące na terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych urządzenia drenarskie i melioracyjne należy zachować, a w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami elektrowni wiatrowych należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną w uzgodnieniu z jej gestorem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1.MR–4.MR, należy zachować obowiązek poziomu hałasu określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową).

**§ 6.** Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, ukształtowania terenu oraz nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń określa się w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na etapie projektów budowlanych ustala się obowiązek uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych na stanowiskach archeologicznych oznaczonych na rysunku planu z konserwatorem zabytków, który określi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, warunki dopuszczające do realizacji inwestycji;

2) obszar strefy obserwacji archeologicznej podlega nadzorowi konserwatorskiemu podczas wykonywania prac ziemnych określonych przepisami odrębnymi; w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć odkryty przedmiot i miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić właściwe organy ochrony zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Masłowice.

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) nowe budynki i obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych i na załączniku graficznym;

2) budynki istniejące mogą być poddawane pracom budowlanym wyłącznie w obrębie dotychczasowej bryły; ewentualna ich rozbudowa lub nadbudowa uwzględniać musi wszelkie ustalenia niniejszej uchwały;

3) intensywność zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenu indywidualne dla każdego terenu wg ustaleń szczegółowych.

**§ 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) na terenie planu brak jest terenów górniczych;

2) w granicach planu brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów;

2) dopuszcza się scalenie i podział na działki terenu oznaczonego na rysunku planu 4.MR przy czym nowo powstała działka musi łącznie spełniać warunki:

a) minimalna powierzchnia nowo powstałej działki budowlanej – 1500 $m^2$,

b) minimalna szerokość elewacji frotowej działki od strony drogi, od której działka ma obsługę komunikacyjną – 20,0 m,

c) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu,

d) granice wydzielonej działki budowlanej powinny tworzyć z działką drogi, z której działka budowlana jest obsługiwana, kąt $90^o$.

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

1) w trakcie budowy i montażu wież oraz demontażu elektrowni wiatrowych dopuszcza się tymczasowe utwardzenie części terenów rolnych i terenów przeznaczone do dolesień oraz budowę nowych dróg wewnętrznych (serwisowych), niezależnie od określonych na rysunku planu;

2) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych tereny, o których mowa w pkt 1, należy przywrócić do użytkowania rolnego;

3) dojazd technologiczny (dostawczy) pojazdów wielkogabarytowych i niskopodwoziowych, transportujących elementy elektrowni wiatrowych poprzez istniejącą sieć gminnych dróg publicznych z uwzględnieniem istniejących ograniczeń na drogach;

4) inwestor realizujący elektrownie wiatrowe zobowiązany jest do przywrócenia stanu dróg, stanowiących dojazd do terenów realizacji elektrowni wiatrowych, do stanu sprzed rozpoczęcia budowy.

**§ 12.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu KDW i KDZ ustala się:

1) lokalizację budowli drogowych;

2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej tablic oraz innych tablic reklamowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu KDW i KDZ, dopuszcza się:

1) dopuszcza się możliwość realizacji podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;

2) lokalizacje obiektów małej architektury.

**§ 13.** W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury ustala się:

1) na terenach oznaczonych symbolem 1.EW–3.EW – lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z podziemnymi i napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi i niezbędnymi technicznymi urządzeniami towarzyszącymi, stacjami transformatorowymi oraz drogami dojazdowymi, serwisowymi i placami, zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie elektrowni;

2) bezobsługową pracę elektrowni wiatrowych; obiekty te nie wymagają uzbrojenia w sieć wodociągową i kanalizacyjną; dopuszcza się realizację powyższych sieci na terenie planu jako elementów łączących miejscowości gminne;

3) odprowadzanie wód deszczowych z placów manewrowych wokół wież oraz dróg wewnętrznych – do gruntu;

4) podziemne kablowe sieci elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych zbiorczych, lokalnych i wewnętrznych lub na terenach rolnych otwartych i terenach elektrowni wiatrowych;

5) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzeniem wytworzonej energii elektrycznej przez turbiny wiatrowe do sieci przesyłowej, powinny spełniać warunki techniczne określone przez zarządzającego siecią;

6) występujące w granicach obszaru objętym planem linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć oraz telekomunikacyjne – do zachowania, z możliwością ich przebudowy;

7) dopuszcza się ułożenie podziemnej sieci teletechnicznej – kabli sterowania i automatyki;

8) zakłada się dostęp do telefonicznych połączeń kablowych z istniejącej i projektowanej sieci kablowej z uwzględnieniem alternatywnych operatorów za pośrednictwem kablowego rozprowadzenia linii abonenckich;

9) na terenie całego planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

10) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacji bazowej telefonii komórkowej (maksymalnej wysokości dla masztów telefonii komórkowej – nie ustala się);

11) realizacja gazociągów wysokiego ciśnienia i podwyższonego ciśnienia w terenach rolnych otwartych, za zgodą właścicieli gruntów i w porozumieniu z zarządcą sieci.

## Rozdział 3
## Ustalenia szczegółowe

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EW (1.EW-3.EW):

1) przeznaczenie terenu - tereny elektrowni wiatrowych;

2) ustala się lokalizację dla terenów 1.EW-3.EW nie więcej niż 4 siłowni wiatrowych (teren 1.EW – 1 siłownia wiatrowa, teren 2.EW – 1 siłownia wiatrowa, teren 3.EW – 2 siłownie wiatrowe), z uwzględnieniem przepisów odrębnych o mocy do 3,2 MW każda wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;

3) wysokość elektrowni wiatrowych nie wyższa niż 220 m nad poziomem terenu;

4) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 400 $m^2$;

5) powierzchnia terenu zajmowanego przez pojedynczą elektrownię wiatrową lub stację transformatorową z drogami dojazdowymi, serwisowymi i placami wyłączonymi z użytkowania rolnego nie będzie większa niż 4600 $m^2$ z obowiązkiem pozostawienia pozostałego terenu jako rolniczego;

6) ostateczna szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych, dróg wewnętrznych, serwisowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowej, zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu na etapie projektu budowlanego;

7) dopuszcza się umieszczenie na konstrukcji elektrowni wiatrowej logo producenta i inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowych;

8) dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości ponad 100 m na poziom terenu obowiązuje:

a) oznakowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) uzgodnienie lokalizacji elektrowni wiatrowych, ich wysokości oraz sposobu oznakowania przeszkodowego na etapie projektu budowlanego z Urzędem Lotnictwa Cywilnego oraz z Dowództwem Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej, wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych lokalizacji elektrowni wiatrowych w układzie WGS, rzędnych posadowienia w m n.p.m. oraz wysokości turbin przy najwyższym położeniu łopat m n.p.m.,

c) powiadomienie Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz z Dowództwa Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, o przewidywanych terminach:

- ukończenia budowy inwestycji,

- wykonania oznakowania przeszkodowego;

10) obsługa komunikacyjna działek budowlanych, na których będą lokalizowane elektrownie wiatrowe poprzez drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ i KDW.

**§ 15.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R (1.R-6.R):

1) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;

2) na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

a) zakaz zabudowy,

b) użytkowanie rolnicze;

3) obsługa komunikacyjna działek poprzez drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW i KDZ;

4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych placów i dróg montażowych oraz dróg dojazdowych dla celów serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych;

5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW (1.MR-4.MR):

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (nie dotyczy inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych):

a) lokalizowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu − 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej − 40%,

d) wysokość zabudowy − do 12,00 m npt. dla budynków,

e) rodzaj dachów jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,

f) kąt nachylenia połaci do 45°;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) wprowadza się zakaz grodzenia działek prefabrykowanymi elementami betonowymi,

b) maksymalną wysokość ogrodzenia ustala się na 200 cm;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna nastąpi poprzez wjazdy z dróg publicznych,

b) działki nieposiadające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej można wykorzystać na cele budowlane zgodnie z przeznaczeniem po zapewnieniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,

b) woda – z sieci wodociągowej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji lub z ujęcia własnego,

c) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta energii elektrycznej i sieci, tj. Rejonowy Zakład Energetyczny,

d) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnej kotłowni, przy zastosowaniu instalacji ekologicznych,

e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na terenie własnej nieruchomości,

f) odprowadzenie ścieków w oparciu o projektowany indywidualny, szczelny zbiornik bezodpływowy – szambo, docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji,

g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,

h) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej poprzez istniejący zjazd lub projektowany.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ (1.KDZ):

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji istniejąca droga publiczna – zbiorcza (klasy Z);

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń energetycznych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową;

3) droga powiatowa (klasy Z) – zmienna szerokość, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – dla dróg kategorii zbiorczych.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW (1.KDW-7.KDW):

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogi wewnętrzne;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń energetycznych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową;

3) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,00 m do 6,00 m, jak na rysunku miejscowego planu.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL (1.ZL-6.ZL):

1) przeznaczenie terenu - teren lasów;

2) zakaz wprowadzenie nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej;

3) obsługa komunikacja z drogi powiatowej 1.KDZ oraz dróg wewnętrznych KDW.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RL (1.RL-2.RL):

1) przeznaczenie terenu - teren dolesień;

2) zakaz wprowadzenia nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej;

3) obsługa komunikacja z drogi powiatowej 1.KDZ oraz dróg wewnętrznych KDW;

4) skład gatunkowy drzewostanów należy dostosować do warunków naturalnych siedliska.

**§ 21.** Stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego dla całego planu ustala się na poziomie 30%.

**Rozdział 4**
**Przepisy końcowe**

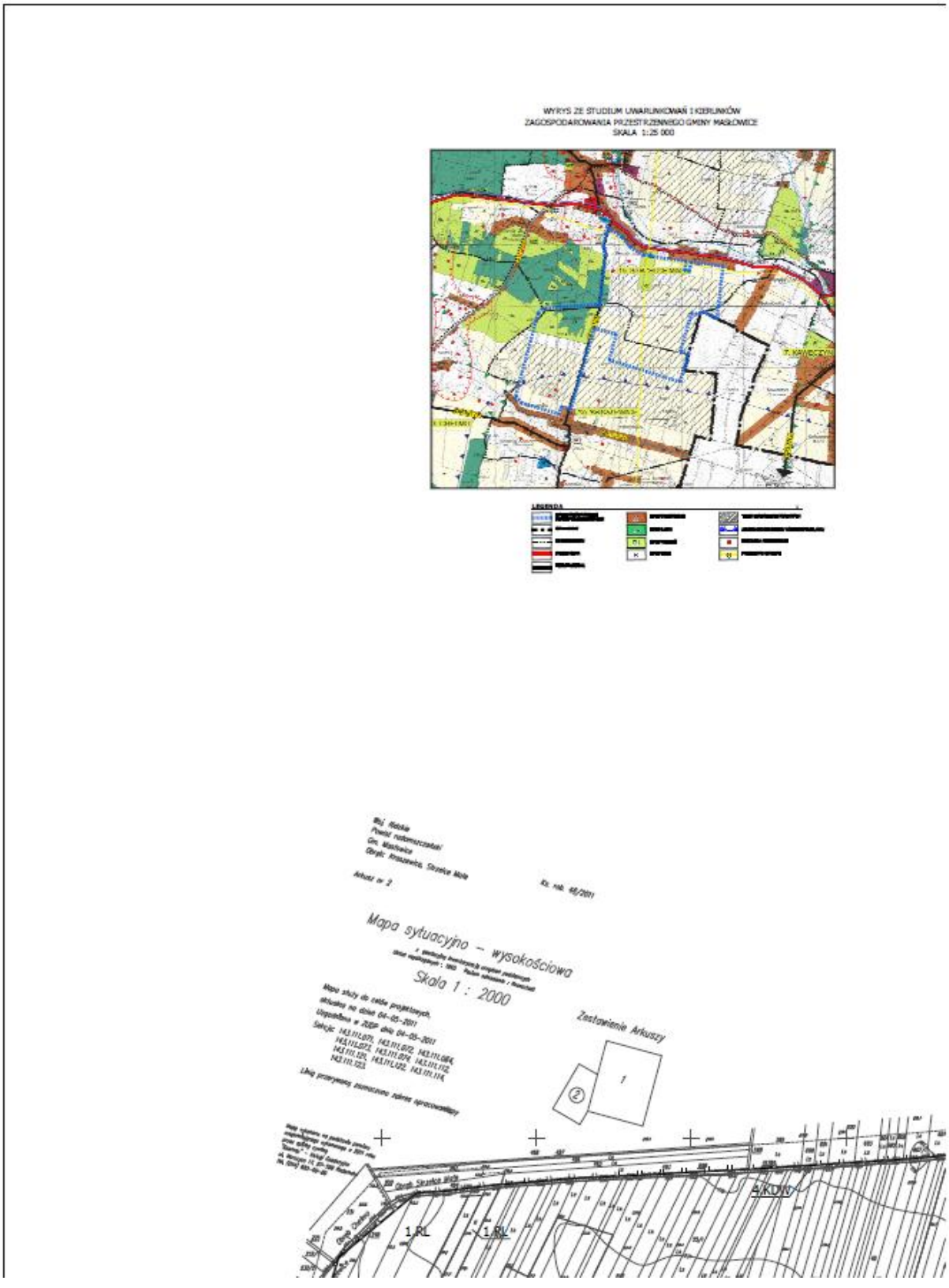
**§ 22.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

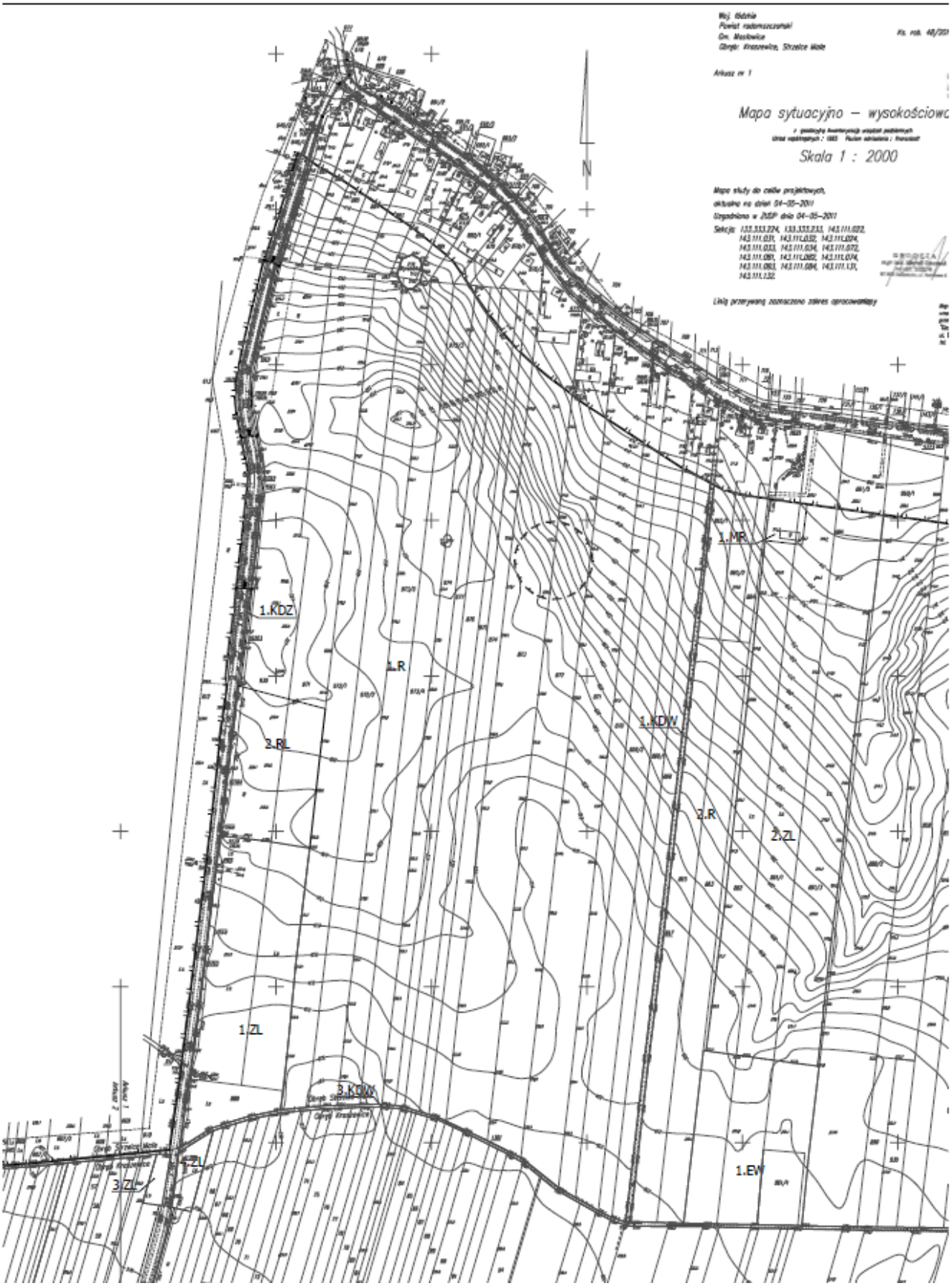
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłowice.

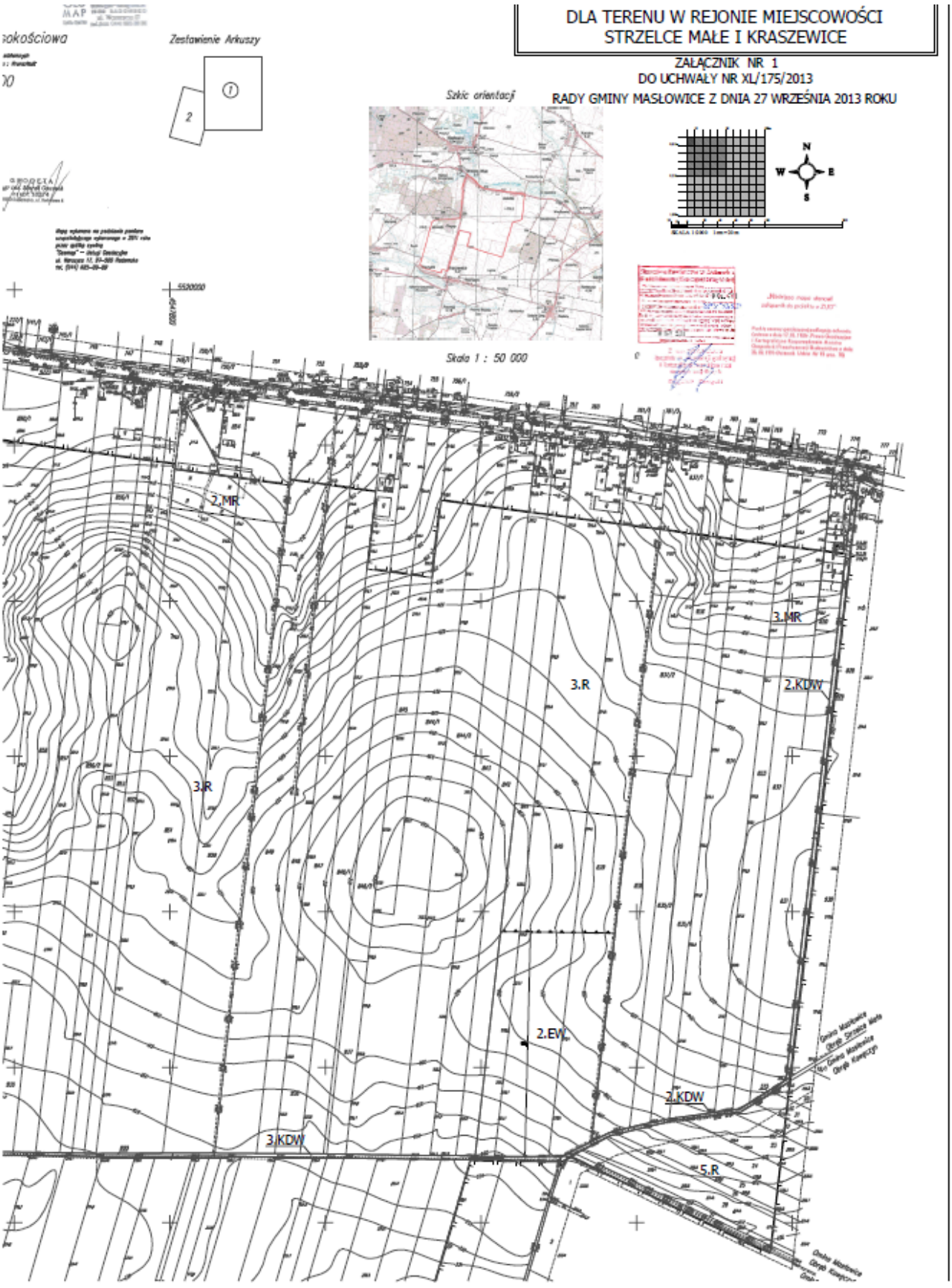
**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Projektant: mgr Bohdan Wrzeszcz Okręgowa Izba Urbanistów w Warszawie Nr ew. WA-337.

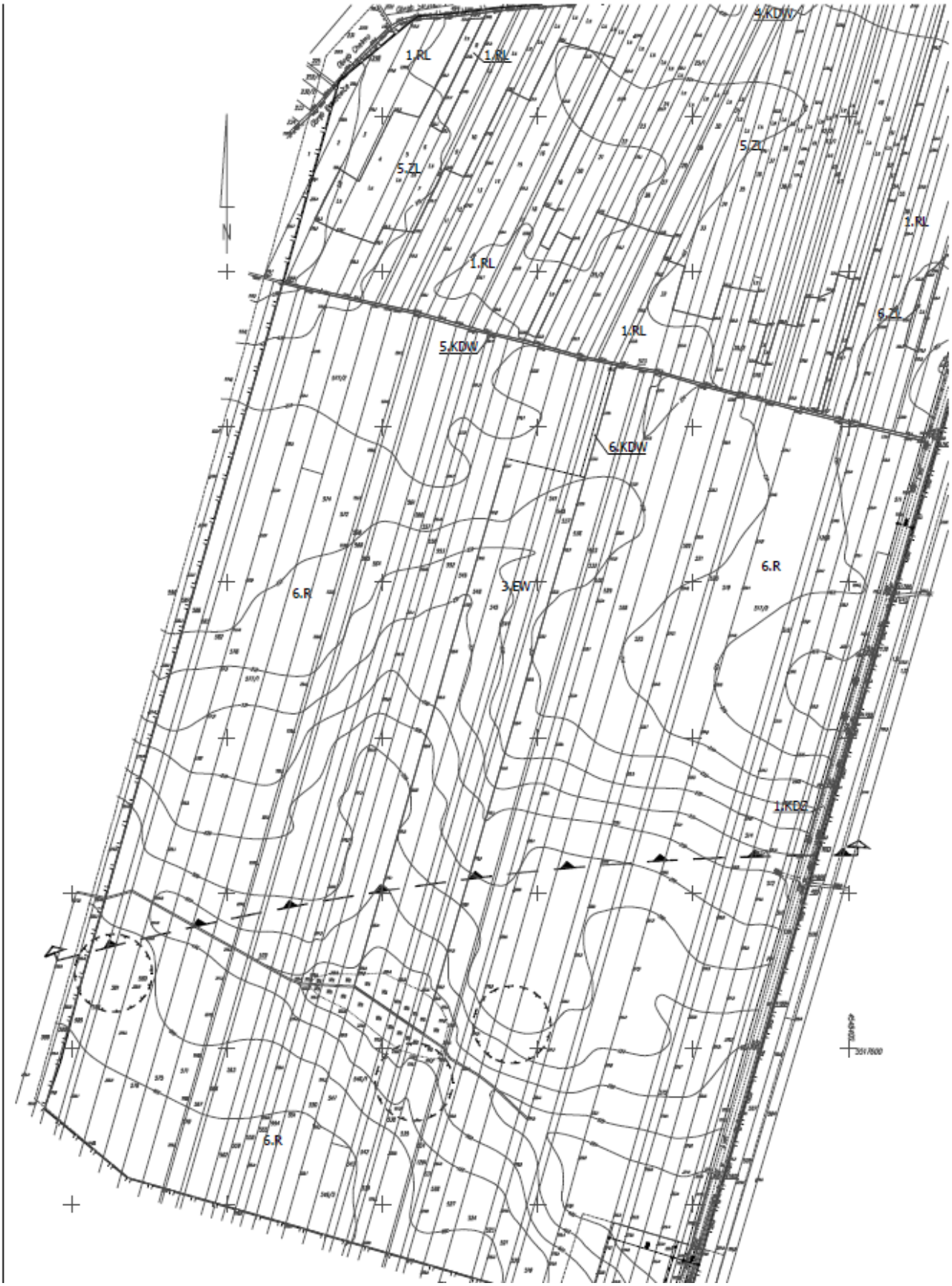
Przewodniczący
Rady Gminy:
*Rafał Krawczyk*

**Załącznik nr 1**
do uchwały nr XL/175/2013
Rady Gminy Masłowice
z dnia 27 września 2013 r.

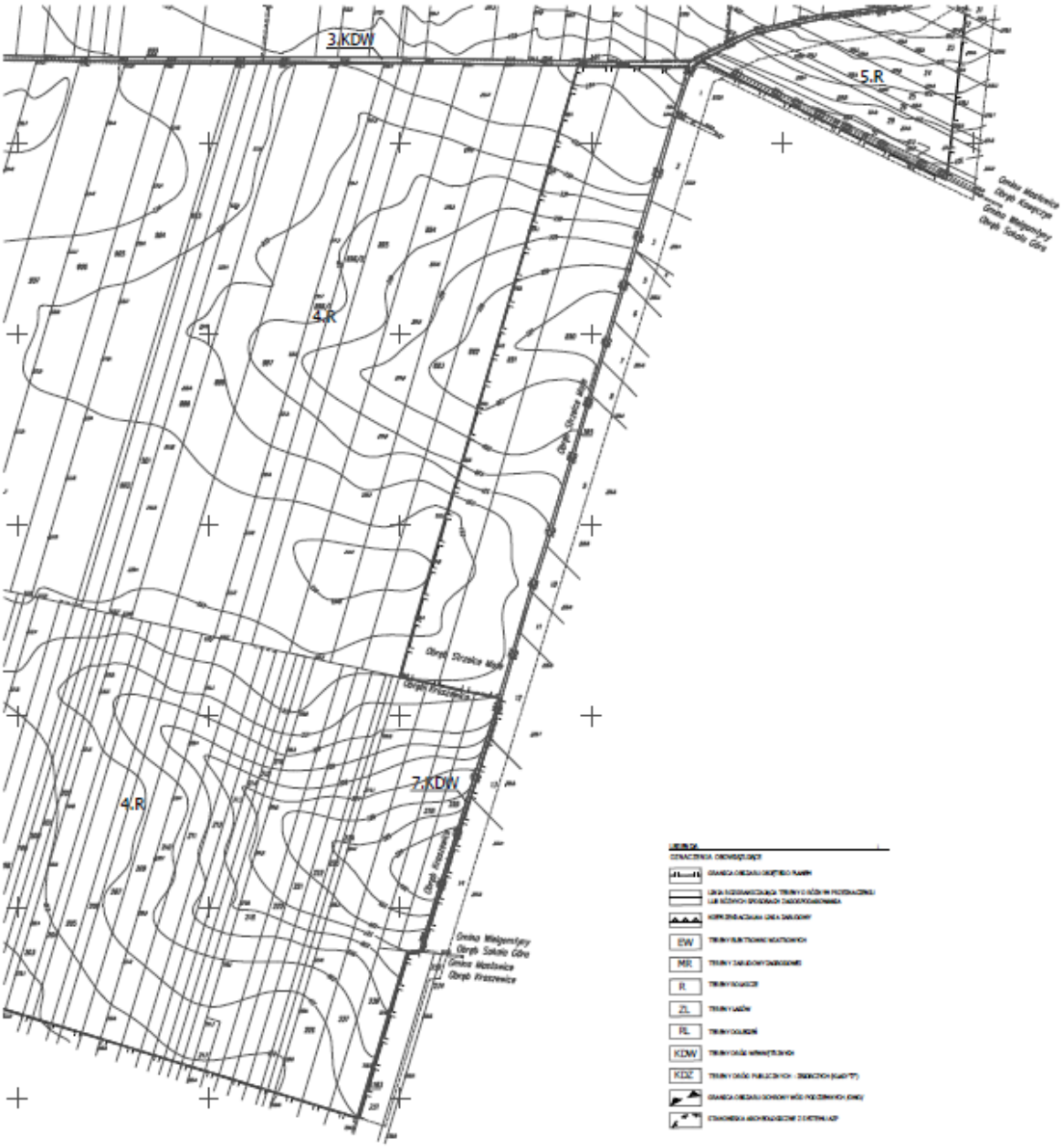



Mapa sytuacyjno – wysokościowa
Skala 1 : 2000
N
1.MR
1.KDZ
1.R
2.RL
1.KDW
2.R
2.ZL
1.ZL
3.KDW
1.ZL
3.ZL
1.EW

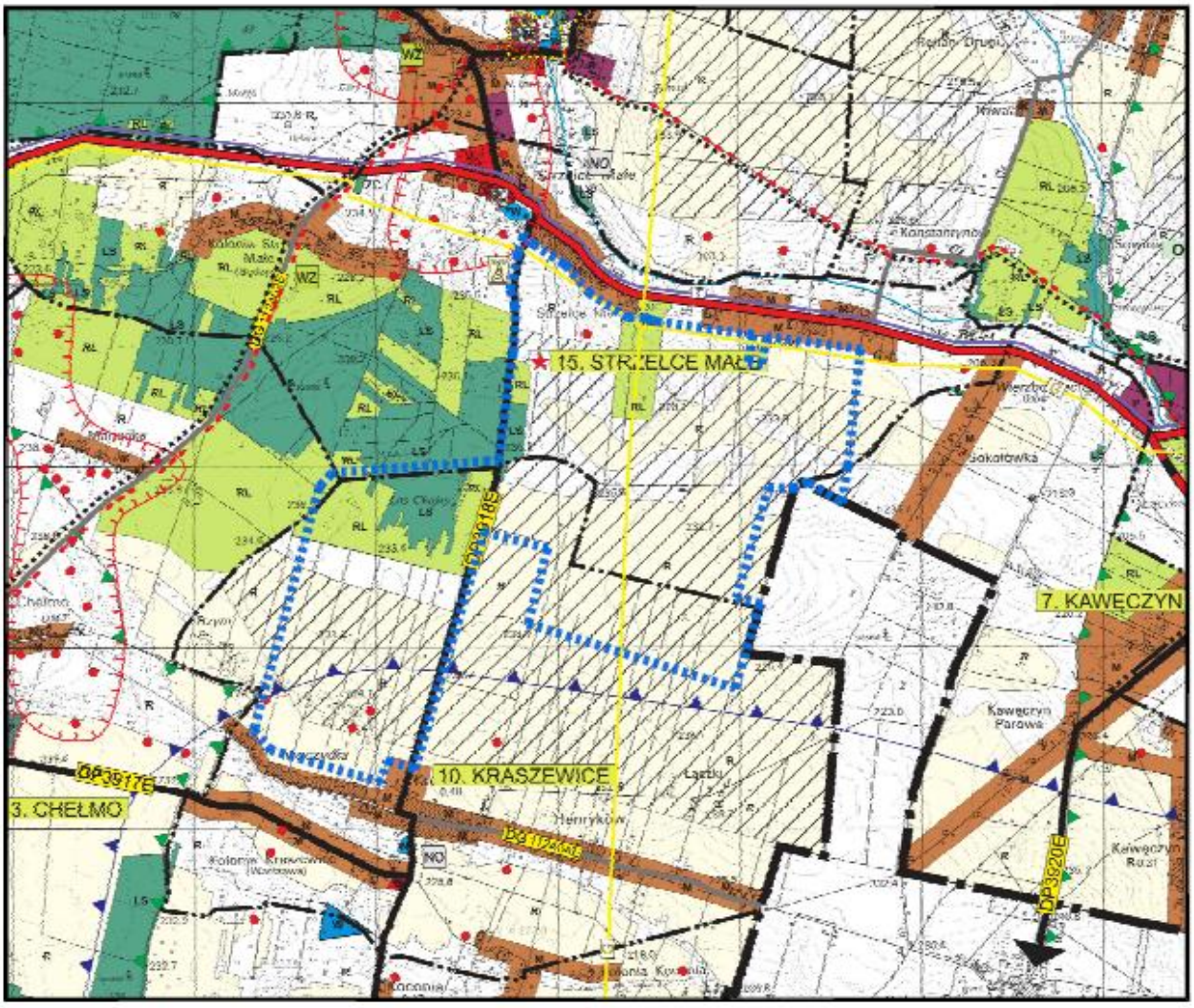

DLA TERENU W REJONIE MIEJSCOWOŚCI
STRZELCE MAŁE I KRASZEWICE
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/175/2013
RADY GMINY MASŁOWICE Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2013 ROKU
Zestawienie Arkuszy
Szkic orientacji
Skala 1 : 50 000
N
W
E
S
2.MR
3.MR
3.R
2.KDW
3.R
2.EW
2.KDW
3.KDW
5.R


4.KDW
1.RL
1.RL
5.ZL
5.ZL
1.RL
1.RL
1.RL
6.ZL
5.KDW
6.KDW
6.R
6.R
3.EW
1.KDZ
6.R
N


3.ZL
1.KDZ
1.RL
4.R
4.R

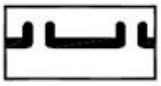

3.KDW
5.R
4.R
7.KDW
4.R
EW
MR
R
ZL
PL
KDW
KDZ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁOWICE
SKALA 1:25 000

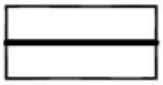


LEGENDA :

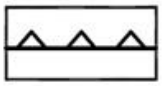
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

EW — TERENY ELEKTROWNI WIATROWYCH

MR — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

R — TERENY ROLNICZE

**Załącznik nr 2**
do uchwały nr XL/175/2013
Rady Gminy Masłowice
z dnia 27 września 2013 r.

**UCHWAŁA NR XL/174/2013**
**RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 27 września 2013 r.

**w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, Rada Gminy Masłowice:

**§ 1.** Stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice" przyjętego uchwałą Rady Gminy Masłowice Nr LVII/203/2010 z dnia 20 października 2010 r.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik nr 3**
do uchwały nr XL/175/2013
Rady Gminy Masłowice
z dnia 27 września 2013 r.

**UCHWAŁA NR XL/173/2013**
**RADY GMINY MASŁOWICE**

z dnia 27 września 2013 r.

**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), po zapoznaniu się z wykazem uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 31.05. 2013 r. do 21.06.2013 r. Rada Gminy Masłowice stwierdza i postanawia:

**§ 1.** 1. W wyznaczonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice, dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, wniesiono jedną uwagę - ISPOL-PROJEKT, Islandzko-Polskie Biuro Projektów Energetycznych Sp. z o.o., ul. Ratajska 14/18, 91-231 Łódź.

2. Zarządzeniem Nr 42, z dnia 29 lipca 2013 r. Wójt Gminy Masłowice nie uwzględnił w całości uwagi opisanej w ust. 1.

**§ 2.** 1. Nie uwzględnić w całości uwagi, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Uznać za trafne stanowisko zawarte w uzasadnieniu Wójta Gminy Masłowice do rozpatrzenia uwagi, o której mowa w ust. 1, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 42 z dnia 29 lipca 2013 r. i uczynić je swoim własnym.

3. Uzasadnić rozstrzygnięcie, o którym mowa w ust. 1, w sposób określony w Załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do uchwały nr XL/173/2013
Rady Gminy Masłowice
z dnia 27 września 2013 r.

UZASADNIENIE DO SPOSOBU ROZPATRZENIA PRZEZ RADĘ GMINY MASŁOWICE UWAGI WNIESIONEJ DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁOWICE DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE MIEJSCOWOŚCI STRZELCE MAŁE I KRASZEWICE

Pismem datowanym na 4 lipca 2013 r. (data wpływu 8.07.2013 r.) ISPOL-PROJEKT, Islandzko-Polskie Biuro Projektów Energetycznych Sp. z o.o., wniosła „uwagę" dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice. W piśmie, firma informuje, że opracowuje dokumentację techniczno-prawną dla projektu „Budowa napowietrznej linii energetycznej 110 kV relacji SE Przedbórz – SE Chełmo dla potrzeb przyłączenia do sieci energetycznej elektrowni wiatrowej Chełmo" obejmującej budowę elektroenergetycznej linii 110 kV, która to częściowo przebiega przez projekt miejscowego planu. W związku z powyższym firma wnosi o umieszczenie przedmiotowej linii kablowej 110 kV w przedmiotowym planie.

Powyższe pismo, wniesione w terminie wyznaczonym na wnoszenie uwag przypadającym na okres od 31.05.2013 r. do 8.07.2013 r. zostało w taki sposób zakwalifikowane, jednakże uwaga nie została uwzględniona z następujących względów:

Przeznaczenie terenów w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice dla terenu położonego w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice, terenów wskazanych w powyższym piśmie i załączniku graficznym, dopuszcza lokalizację podziemnych kablowych sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, które mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych zbiorczych, lokalnych i wewnętrznych lub na terenach rolnych otwartych i terenach elektrowni wiatrowych.

Jednocześnie, wnoszenie takich uwag powinno następować w trybie wnoszenia wniosków do miejscowego planu.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

**Załącznik nr 4**
do uchwały nr XL/175/2013
Rady Gminy Masłowice
z dnia 27 września 2013 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MASŁOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MASŁOWICE DLA TERENU W REJONIE MIEJSCOWOŚCI STRZELCE MAŁE I KRASZEWICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FUNKCJONOWANIA

Jako podstawę prawną przyjęto: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn zm.), ustawa z dania 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594), ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.) ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania obszaru objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy należy:

- wykup terenu pod budowę dróg i ciągów pieszych od właścicieli prywatnych,
- budowa sieci wodociągowej.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy Unii Europejskiej.

Źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości. Gmina uzyska również dochody z podatku od nieruchomości.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu będą stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy.