

Wnioskodawca

Projekt

Wójt Gminy

UCHWAŁA NR X.../91/2011
RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 10 listopada 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 277/4, 273/3, 283/16, 283/8, 283/11, 283/15, 279 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową

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 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043) oraz w związku z uchwałą Nr III/25/2011 Rady Gminy Wodzierady z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wodzierady dla działek o numerach ewidencyjnych 277/4, 273/3, 283/16, 283/8, 283/11, 283/15, 279 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową Rada Gminy Wodzierady uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wodzierady położonego w gminie Wodzierady.
2. Granice obszaru planu określono uchwałą Nr III/25/2011 Rady Gminy Wodzierady z dnia 27 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do zmiany sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wodzierady, gmina Wodzierady.
3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Wodzierady, stanowiący przepis gminny;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń planu sporządzoną na mapie w skali 1:1000;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały, przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru jak wyżej o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami);
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele inne niż rolnicze;
- 7) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny, w których plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i dopuszcza zabudowę usługową;
- 9) zabudowie letniskowej - rozumie się przez to pojedynczy budynek lub zespół budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
- 11) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym;

- 11) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu przestrzennym;
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone planem rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe lub towarzyszą mu, a ich realizacja nie spowoduje braku możliwości realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy na cele przeznaczenia podstawowego;
- 14) obiektach przebudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym budynki, w których przeprowadza się inwestycje w ramach istniejącego obiektu, w tym - w istniejącej bryle budynku;
- 15) obiektach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć obiekty istniejące, w których w skutek inwestycji powiększa się ich powierzchnię zabudowy lub kubaturę;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków na działce, lecz lico budynku nie może przekroczyć linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 17) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 18) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 19) wysokości budynku – rozumie się przez to wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do najwyższej krawędzi kalenicy.
- 20) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 21) wskaźniku intensywności zabudowy terenu lub działki – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględniania balkonów loggii i tarasów, do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki;
- 22) dachu budynku – rozumie się przez to zasadniczą bryłę dachu bez uwzględniania lukarn, zadaszeń wejść itp.

23) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

24). ciąg pieszo-jezdny – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony dla ruchu pieszych oraz pojazdów.

25) badaniach archeologicznych – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy, wynikających z polityki przestrzennej gminy na obszarze objętym planem, w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze zrównoważonego rozwoju obszaru.

§ 4. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wodzierady, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały, przedstawiono w formie ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych.

§ 5.1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - przedstawione graficznie na rysunku planu;
- 2) warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu (ogólne lub ogólne i szczegółowe) dotyczące:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do udziału powierzchni biologicznie czynnej);
 - c) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- 3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
- 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W zmianie planu nie określa się zagadnień, które nie dotyczą obszaru objętego planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, określonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbol (literowy) przeznaczenia terenu MNL;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) sieć energetyczna niskiego napięcia do adaptacji z dopuszczeniem zmiany trasy i skablowania;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) ciąg pieszo-jezdny KX;

Ustalenia planu

Przepisy ogólne

Rozdział II

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy na rysunku planu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się identyfikację linii rozgraniczających oraz linii zabudowy w sposób następujący :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału VIII niniejszej uchwały;
- 2) linie zabudowy należy identyfikować z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² ;
- 4) dopuszczenie lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) na terenach, na których plan dopuszcza zabudowę, o ile zapisy niniejszego planu nie stanowią inaczej, obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania wykończeniowych materiałów typu siding i blacha trapezowa,
 - b) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących – wielkopowierzchniowych (tzw. billboardów) i reklam wielkopowierzchniowych na budynkach i ogrodzeniach,
 - d) zakaz lokalizacji reklam przysłaniających otwory okienne, a w przypadku tablic reklamowych i billboardów, w odległości mniejszej niż 2 m od okien budynków,
 - e) zakaz podświetlania reklam w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących, poruszających się po drogach publicznych,
 - f) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - g) dopuszczenie umieszczania na dachu baterii słonecznych i paneli fotowoltaicznych,
 - h) dopuszczenie lokalizacji reklam o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 m² na 500m² powierzchni działki, na której jest zlokalizowana,
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń mających pełnić funkcję ochrony przed hałasem – ekranów akustycznych,
 - c) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Rozdział IV

Przeznaczenie terenów

§ 9.1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z towarzyszącymi obiektami w tym: budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami, jak również zielenią przydomową, sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**;

- 1) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa letniskowa;

Rozdział V

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 10. 1. Na terenach oznaczonych na planie symbolem **MNL** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
2. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, teren podlegający ochronie akustycznej, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) teren MNL jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowe z usługami.
3. W całym obszarze plan ustala:
- 1) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego, poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
 - 2) zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) obowiązek ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania);
 - 4) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, okresowego wywozu zgodnie z zasadami określonymi przepisami prawa miejscowego dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie ;
 - 5) zachowania walorów środowiska przyrodniczego a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
 - 6) plan ustala maksymalne strefy oddziaływania linii (wyznaczone z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych) niskiego napięcia – w odległości po 3 m na stronę od skrajnego przewodu.
 - 7) plan dopuszcza lokalizację w strefie ochronnej zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci energetycznej (właściwego zakładu energetycznego).
4. Obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.
5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:

- 1) ochronę obszaru w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 2) dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - a) ochrona obszarów istniejących, jak również potencjalnych stanowisk archeologicznych,
 - b) przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych, przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi, i poboru kruszywa,
 - c) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; o pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
 - d) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej, wymagane jest wykonanie badań archeologicznych; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych,
 - e) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - f) dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
 - g) przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm wymagających prac ziemnych, np. gazociągów, wodociągów, dróg na obszarze objętym planem, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków czy zachodzi konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

Rozdział VI

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. 1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu dopuszcza się użytkowanie poszczególnych działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania poza terenem, do którego władający wyżej wymienioną nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

§ 12.1. Plan ustala zaopatrzenie terenu objętego planem w wodę z wodociągu komunalnego. Dopuszcza się budowę własnych studni głębinowych dla potrzeb użytkowania terenu.

2. Plan dopuszcza przebiegi wodociągów w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego lub poza nim pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla potrzeb obsługi tych wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

3. Wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

4. Przy projektowaniu nowych i modernizacji sieci istniejących, należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiednich ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.

Odprowadzenie ścieków i unieszkodliwianie odpadów

§ 13. 1. Plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zlokalizowane na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Unieszkodliwianie odpadów - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie.

Odprowadzenie wód opadowych

§ 14. 1. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;

Elektroenergetyka

§ 15. 1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla obszaru objętego planem będą:

- 1) istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV GPZ zlokalizowana w Szadku.
- 2) projektowane stacje transformatorowo - rozdzielcze.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrznej lub kablowej niskiego napięcia.

3. Plan ustala skablowanie istniejącej linii energetycznej niskiego napięcia.

4. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

5. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych realizowanych w budynkach bez konieczności zmiany planu. Dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki 2m x 3m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 16. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła: paliwo płynne lub inne, w tym paliwa stałe o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń.

Telekomunikacja

§ 17. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej i kablowej) w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2. Plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

3. Na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

Przepisy szczegółowe

Rozdział VIII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i szczegółowe wskaźniki intensywności zabudowy. Podziały nieruchomości.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNL** plan ustala:

1. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i letniskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

2) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy zachowaniu warunku, że szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:

- a) 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami,
- b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) 20m dla zabudowy letniskowej,
- d) minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami -1000 m² pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
- e) minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej - 900 m² pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej,
- f) minimalna wielkość działek dla zabudowy letniskowej – 1500 m² pod warunkiem zapewnienia dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.
- g)) dla obiektów związanych z infrastrukturą dotyczącą przesyłu energii – możliwość wydzielenia działek pod warunkiem zapewnieniem dla nowopowstałych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

2. Plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej:

- 1) linie zabudowy - jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 9 m ponad poziom terenu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże - 1 kondygnacja, o rzędnej kalenicy nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu,
 - c) nachylenie połaci dachów w budynkach gospodarczych i garażach jednospadowe lub dwuspadowe,
- 3) nachylenie połaci dachu w nowej zabudowie 30 - 45° o równym kącie nachylenia przeciwległych połaci, dachy dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe;
- 4) jednolita stonowana kolorystyka pokrycia dachów na wydzielonej działce - np. ciemna czerwień lub ciemny brąz; stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji, np. biel, jasna żółć, jasny seledyn;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

- 7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - 60%.
 - 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.
 - b) dla obiektów gastronomii – 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
3. Jako przeznaczenie uzupełniające plan dopuszcza usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub do niego dobudowane o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50% jego powierzchni użytkowej.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

- § 20.1. Obsługa komunikacyjna obszaru zmiany planu poprzez istniejącą ulicę Parkową oraz ciąg pieszo-jezdny (KX) o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 m.
2. Plan ustala na skrzyżowaniach ciągu pieszo-jezdnego i ul. Parkowej stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 3 m x 3 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności jako terenu wolnego od zabudowy.

Rozdział X

Przepisy końcowe

- § 21. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem miejscowego planu, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 10 % - dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem: MNL;
- § 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.
- § 23.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.
- § 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wodzierady



GMINA WODZIERADY

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WODZIERADY DLA WSI WODZIERADY DLA DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 277/4, 273/3, 283/16, 283/8, 283/11, 283/15, 279

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY WODZIERADY Z DNIA

SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 50m



OZNACZENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- SIĘĆ ENERGETYCZNA NN DO ADAPTACJI Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY
- CIĄG PIESZO - JEZDNY
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- UL. PARKOWA
- ORIENTACYJNE GRANICE DZIAŁEK

POWIATOWY ODRĘBIEŃ
DOKUMENTACJI
Geodetycznej i Kartograficznej
05-100 Łęka, ul. Łęka 100
tel. 0 43 677 55 04

Wykazanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wodzierady dla działek o numerach ewidencyjnych 277/4, 273/3, 283/16, 283/8, 283/11, 283/15, 279, na podstawie uchwały Rady Gminy Wodzierady z dnia 2008.05.27.

MAPA
SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
skala 1:1000

do celów opiniawczych

woj. łódzkie
gm. Wodzierady
obr. Wodzierady
dz. nr 277/4, 273/3, 283/11,
283/16, 283/15, 283/8
sekcja nr 122.173.254

Granice ewidencyjne pomiędzy działkami uwidocznione na niniejszej mapie nie spełniają kryteriów dokładnościowych obowiązujących obecnie standardów technicznych.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WODZIERADY



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- SIĘĆ ENERGETYCZNA NN DO ADAPTACJI Z DOPUSZCZENIEM ZMIANY TRASY
- CIĄG PIESZO - JEZDNY
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- UL. PARKOWA
- ORIENTACYJNE GRANICE DZIAŁEK

PRACOWNIA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH "PROJ - ART"
98 - 105 WODZIERADY
UL. PARKOWA 2
TEL. 043 677 - 34 - 41

ZESPÓŁ AUTORSKI:

- 1) mgr Edward Chojnacki - główny projektant
wpisany na listę Oregowej Izby Urbanistów
zł. w Warszawie pod nr. Wł. - 025
- 2) mgr inż. Mirosław Caba - projektant, infrastruktura techniczna
- 3) mgr inż. Andrzej Nowicki - projektant, energetyka i telekomunikacja
- 4) mgr Jacek Wławiński - projektant, ochrona środowiska
- 5) tech. Anna Lipińska - opracowanie graficzne