

UCHWAŁA Nr XXXIV/331/2006 RADY GMINY WODZIERADY

z dnia 23 października 2006 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa.

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 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 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, 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 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) w związku z uchwałą Nr XXIV/206/2005 Rady Gminy Wodzierady z dnia 2 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa, Rada Gminy Wodzierady uchwala, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa, zwaną dalej planem.
2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgodnie z załącznikiem Nr 3.
3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem Nr 4.
4. Plan obejmuje obszar, określony uchwałą Nr XXIV/206/2005 Rady Gminy Wodzierady z dnia 2 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa.
5. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wodzierady o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wodzierady o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej przepis gminny, obejmującej obszar określony w § 1 ust. 4 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wodzierady, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem - w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszą zmianą planu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii - nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
- 10) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), który przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;

13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo;

14) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań;
- 4) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 5) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 11) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę stanowiącą dochód własny Gminy.

§ 5.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref obserwacji i ochrony archeologicznej;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) granice terenów zmeliorowanych.

§ 6. Plan wyznacza tereny:

- 1) zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 19 RMN;
- 2) zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 6 RM;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MN;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 2 MNU;
- 5) zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U;
- 6) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 23 R;
- 7) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 32 ZL;
- 8) zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 - 6 RZL;
- 9) dróg publicznych:
 - a) drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDG,
 - b) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ,
 - c) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 3 KDD;
- 10) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 24 KDW.

Rozdział III

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy w dolinach rzek i cieków,
 - b) wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji urządzeń liniowych i obiektów kubaturowych;
- 2) obowiązek:
 - a) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej,
 - b) dokonania na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zabudowy, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Łodzi Terenowy Inspektorat w Sieradzu - odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie na terenach sąsiednich,
 - c) po dokonaniu przebudowy systemu melioracyjnego, obowiązek wystąpienia do Zarządu, o którym mowa w lit. "b", o wprowadzenie zmian w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych obszarów,
 - d) zachowanie istniejących rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych oraz właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych,
 - e) pozostawienia wolnego pasa gruntu wzdłuż rowów, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od krawędzi rowu, bez zabudowy i zalesień dla zapewnienia dostępu do rowu i jego prawidłowej eksploatacji,
 - f) zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, plan ustala zakwalifikowanie terenów, o których mowa w:
 - a) § 6 ust. 1, 2, 4, 6 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - b) § 6 ust. 3, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) terenów nie wymienionych w pkt. 3 w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu nie klasyfikuje się;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem R, plan dopuszcza możliwość przeznaczania gruntów rolnych klasy V i VI do zalesienia z wyłączeniem terenów zmeliorowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Plan ustala zakaz stosowania ogrodzeń z wykorzystaniem przęseł z prefabrykatów betonowych wzdłuż ulic.

§ 9. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

- 1) w strefie obserwacji i ochrony archeologicznej, której granice określono na rysunku planu, obowiązuje konieczność uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków, wszelkich planowanych działań inwestycyjnych, związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. głębiej niż 30 cm, z zastrzeżeniem pkt. 2, w celu przeprowadzenia wyprzedzających badań ratowniczych w przypadku lokalizacji inwestycji w miejscu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu oraz poddania nadzorowi archeologicznemu inwestycji zlokalizowanych na pozostałym obszarze strefy obserwacji i ochrony archeologicznej;
- 2) w rejonie zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, dotyczy wszelkich działań związanych z naruszeniem uwarstwień gruntu, niezależnie od projektowanej głębokości;
- 3) zarówno nadzór jak i badania, o których mowa w pkt. 1:
 - a) inwestor zapewnia na własny koszt (art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568)),
 - b) prowadzić może wyłącznie archeolog posiadający stosowne kwalifikacje i doświadczenie (§ 10 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich (Dz.U. Nr 150, poz. 1579)),
 - c) wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z upoważnienia którego działa w tym zakresie Delegatura w Sieradzu WUOZ w Łodzi (art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z art. 89 pkt 2 i art. 92 ust. 6 ww. ustawy),
- 4) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich działań przy i w otoczeniu obiektów, odznaczających się lokalnymi walorami kulturowymi i kwalifikujących się do włączenia w zasób ewidencji zabytków (odpowiednio gminnej i wojewódzkiej), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym i liczbowym;
 - a) nr 1 - budynek mieszkalny, murowany, zlokalizowany na działce nr ewid. 208, adres: Dobruchów 37,
 - b) nr 2 - budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany na działce nr ewid. 200, adres: Dobruchów 47,
 - c) nr 3 - budynek mieszkalny, drewniany, zlokalizowany na działce nr ewid. 251, adres: Dobruchów 52.

§ 10. Plan ustala następujące warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe - dotychczasowe ujęcia i stacje wodociągów zbiorowych z możliwością rozbudowy;
- 2) modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń do uzdatniania, gromadzenia i przesyłu wody w celu zaspokajania wzrastającego zapotrzebowania na wodę;

- 3) budowę liniowych odcinków sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość przebiegu sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 5) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza funkcjonowanie, przejściowo lub docelowo, ujęć indywidualnych i lokalnych, na terenach poza zasięgiem zbiorczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Plan ustala następujące warunki w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszędzie, gdzie istnieją odpowiednie warunki gruntowo - wodne należy realizować lokalne, przydomowe i przyobiektowe oczyszczalnie biologiczne, z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków do odbiorników naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych na terenie nieruchomości w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach i ich wywóz do stacji zlewnych;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Plan ustala następujące warunki w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub do istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych poprzez infiltrację powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do gruntu musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

§ 13. Plan ustala następujące warunki w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie odbiorców z sieci napowietrzno - kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę oraz przebudowę sieci 15 kV i niskiego napięcia oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 6) dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3 m x 2 m z bezpośrednim dojazdem od dróg publicznych;

7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV plan ustala strefę bezpieczeństwa o szerokości 7,5 m od skrajnego przewodu na każdą stronę, w której obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) konieczność uzgodnienia lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z właściwym zarządcą sieci;

8) plan dopuszcza:

- a) lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
- b) realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- c) zmianę lokalizacji stacji transformatorowych oraz lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem;

9) w przypadku lokalizacji sieci i urządzeń na terenach zmeliorowanych, dokonywania przebudowy systemu melioracyjnego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą systemu.

§ 14. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych.

§ 15. Plan ustala następujące warunki w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) możliwość przebiegu linii telekomunikacyjnych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 3) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 4) możliwość lokalizacji lub zwiększenia mocy bezprzewodowych urządzeń telekomunikacyjnych na terenach lasów, rolniczych i zalesień w odległości nie mniejszej niż 1600 m od: terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RMN, terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU i nie mniejszej niż 200 m od granic administracyjnych gminy pod warunkiem:
 - a) dla masztów o wysokości powyżej 50 m n.p.t., uzyskania uzgodnienia z właściwym Sztabem Wojskowym,
 - b) w przypadku lokalizacji na terenach zmeliorowanych, należy dokonać przebudowy systemu melioracyjnego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą systemu.

§ 16. Plan ustala w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obowiązek projektowania i realizacji dróg z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych;
- 2) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy zapewnić wydajność sieci hydrantowej lub sztuczne zbiorniki wodne dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. Plan ustala w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dokonywanie podziałów działek zgodnie z warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej dostosowane do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 19 RMN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwe usługi towarzyszące wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,3,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - k) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno

mieszkanie, 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług oraz 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 2500 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczoną do granic własnej działki;
- 6) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 12 RMN i 14 - 18 RMN, w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3;
- 7) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 RMN, w rejonie zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, obowiązują wymogi zawarte w § 9, pkt 1 - 3;
- 8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 - 16 RMN, w granicach działek nr ewid.: 200, 208 i 251, w związku z lokalizacją obiektów kwalifikujących się do włączenia w zasób ewidencji zabytków, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 4.

§ 19. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 6 RM, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°,
 - d) dopuszcza się, ze względów architektonicznych, zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,3,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - k) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 3000 m²;

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic własnej działki;
- 5) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe usługi towarzyszące wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa gospodarcza;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,3,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - k) w granicach własnej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie, 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług oraz 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 2500 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczoną do granic własnej działki;
- 6) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 2 MNU, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 6,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,3,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - k) w granicach własnej działki lub terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie, 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług oraz 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 30 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz 2500 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczoną do granic własnej działki;
- 6) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9, pkt 1 i 3;
- 7) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MNU, w rejonie zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, obowiązują wymogi zawarte w § 9, pkt. 1 - 3.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z możliwością przebudowy, nadbudowy i remontu z zachowaniem warunków określonych w pkt. 3;
- 3) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 5,0 m,
 - b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 10,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45° ,
 - d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
 - g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
 - h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
 - i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,5,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - k) w granicach własnej działki lub terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni ogólnodostępnej usług oraz 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zachowanie istniejącego podziału,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki usługowej z terenu działki nr ewid. 156 oraz scalenie działek;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczoną do granic własnej działki;
- 6) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 23. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 23 R, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) zakaz:
 - a) realizacji nowej zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. "c",
 - b) zabudowy łęgów;
- 3) plan dopuszcza:
 - a) realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu, w tym lokalnych i przyłączy, obsługujących rozproszoną zabudowę zagrodową, których lokalizacja w ustalonych liniach rozgraniczających dróg nie jest możliwa,
 - b) wymianę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń,

c) realizację nowej zabudowy zagrodowej lub uciążliwych ośrodków produkcji rolnej (fermy hodowlane, obory, chlewnie) na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 40 m w gospodarstwach rolnych i hodowlanych o powierzchni użytków rolnych przekraczającej 10 ha;

4) dla zabudowy, o której mowa w pkt. 3 lit "c", ustala się wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków - nie większa niż 6,0 m,
- b) wysokość kalenicy dachu - nie większa niż 12,0 m,
- c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°,
- d) dopuszcza się ze względów architektonicznych zmianę ukształtowania fragmentu połaci dachowej,
- e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe,
- f) jednolita lub podobna kolorystyka dachów na działce,
- g) architektura budynków w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, walorów krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
- h) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów dopuszcza się kontynuację ich dotychczasowej formy architektonicznej,
- i) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż 0,3,
- j) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- k) w granicach własnej działki lub terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w łącznej ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe lub garaż na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie;

5) ochronę istniejących zadrzewień i roślinności łąkowej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3;

8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 2 R, 8 - 19 R oraz 22 R w rejonie zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 - 3.

§ 24. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 32 ZL, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym planem urządzenia lasu;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 6 RZL, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zalesień;
- 2) dopuszczalne przejściowe użytkowanie rolnicze do czasu realizacji zalesienia;
- 3) po realizacji zalesienia prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 5) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3;
- 8) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 RZL, w rejonie zarejestrowanego stanowiska archeologicznego, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 - 3.

§ 26.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDG, plan ustala drogę publiczną - drogę główną.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m;
 - 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
 - 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) skrzyżowania z drogami:
 - a) 2 KDD,
 - b) 1 KDD i 1 KDZ;
 - 5) zjazdy na drogi wewnętrzne: 3 KDW, 5 KDW i 7 - 10 KDW;
 - 6) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek nie posiadających innego dojazdu;
 - 7) realizację zieleni przydrożnej.
3. Ustala się parametry techniczne drogi, zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Na terenie drogi dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych;
5. W granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 27.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDZ, plan ustala drogę publiczną - drogę zbiorczą.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m;
- 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) skrzyżowanie z drogą 3 KDD;
- 5) zjazdy na drogi wewnętrzne: 19 KDW i 20 KDW;
- 6) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek nie posiadających innego dojazdu;
- 7) realizację zieleni przydrożnej.

3. Ustala się parametry techniczne drogi zgodnie z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizacje form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych.

5. W granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 28.

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 3 KDD, plan ustala drogi publiczne - drogi dojazdowe.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 15,0 m dla drogi 1 KDD,
 - b) 10,0 m dla dróg 2 KDD i 3 KDD;
- 2) jezdnie o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. Ustala się parametry techniczne dróg, zgodnie z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizacje form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych.

5. W granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

§ 29.

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 - 24 KDW, plan ustala drogi wewnętrzne.

2. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. W granicach strefy obserwacji i ochrony archeologicznej, obowiązują wymogi zawarte w § 9 pkt 1 i 3.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§ 30. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów, określa się na 10%.

§ 31. Tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady dotyczące jednostki planistycznej G - Dobruchów zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzierady z dnia 31 marca 2003 r (Dz.Urz. Woj. Łódz. Nr 147 z dnia 5 czerwca 2003 r. poz. 1467 z późn. zm.).

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wodzierady.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WODZIERADY DLA OBRĘBU DOBRUCHOWA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu Dobruchowa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W zmianie planu zapisano inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy obejmujące modernizację dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1KDD i 2KDD.

Zapisana w zmianie planu modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 710 nie należy do zadań własnych gminy i nie obciąża jej budżetu.

Szacunkowy koszt modernizowanej dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD wyniesie ok. 2,55 mln zł.

Realizacja wymienionych inwestycji w zakresie układu drogowego będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Skutki finansowe wynikające z uchwalenia zmiany planu związane z ww. planowanymi inwestycjami będą rozłożone na wiele lat.