

UCHWAŁA NR VI/26/2015
RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNI

z dnia 31 marca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Prandotów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą Nr XXXIV/181/2014 Rady Gminy w Nowym Kawęczynie z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Prandotów, Rada Gminy w Nowym Kawęczynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmujący obszary we wsi Prandotów.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar we wsi Prandotów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn”.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Nowym Kawęczynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000;
- 4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie;
- 8) podstawowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa na danym terenie;
- 9) uzupełniającym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku obiektu budowlanego, od którego została ustalona;
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 14) zabudowie produkcyjno-usługowej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość winna zamykać się w granicach własności;
- 15) reklamie - należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe wolnostojące lub lokalizowane na budynku lub ogrodzeniu;
- 16) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszło stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 17) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia o zwartej strukturze albo formowane w kształcie pasów lub szpalerów, stanowiące strefę łagodzącą negatywne oddziaływanie.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**.

§ 4. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 6. Teren objęty planem zlokalizowany jest we wsi **Prandotów** przy drodze publicznej gminnej.

§ 7. Usytuowanie budynków w stosunku do drogi gminnej według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Lokalizacja ogrodzeń frontowych (od strony drogi publicznej) w odległości minimum 3 m od linii rozgraniczającej drogi określonej na rysunku planu o maksymalnej wysokości 1,8 m; ogrodzenia ażurowe; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz betonowych prefabrykowanych.

§ 9. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejącej droga gminna nie objęta planem, przylegająca do obszaru objętego planem.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

§ 11. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenu we wsi Prandotów oznaczonego na rysunku planu symbolem PU (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej) ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojścia;
- 3) dla zabudowy produkcyjno-usługowej obowiązują:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy - do 10,0 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kierunek głównej kalenicy dachu prostopadły lub równoległy do granicy działki nr 28/1 i działki nr 29/2,
 - d) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach i dachach;
- 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60 % powierzchni działki;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 % powierzchni działki;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,8;
- 7) odległość obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 9) reklama - dopuszcza się realizację reklam wolnostojących o powierzchni do 3,0 m² i reklam mocowanych na elewacji budynku do 15 % powierzchni elewacji budynku lub mocowanych na ogrodzeniu o powierzchni do 3,0 m²;
- 10) obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na dwa miejsca pracy; nie wyznacza się miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) na obszarze w granicach planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody; obszar nie jest przewidziany do objęcia taką ochroną;

- 2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) poza terenem inwestycji winny być dotrzymane standardy jakości środowiska;
- 4) teren pod względem akustycznym nie zalicza się do grupy terenów na podstawie przepisów szczególnych, dla których należy ustalić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej winna zamykać się w granicach własności;
- 6) zaleca się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne normy określone przepisami szczególnymi;
- 8) eksploatacja instalacji lub urządzenia powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza; obowiązek stosowania urządzeń ograniczających tę emisję;
- 9) zaleca się stosowanie ekologicznych czynników grzewczych, jak olej, energia elektryczna, gaz, źródła odnawialne;
- 10) obowiązek zagospodarowania ścieków i wód deszczowych gwarantujący ochronę środowiska, w tym wód przed zanieczyszczeniem; zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych lub gruntu;
- 11) zbieranie i magazynowanie odpadów w pojemnikach z zastosowaniem segregacji i wywóz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) równoczesna lub wyprzedzająca realizacja infrastruktury technicznej z realizacją obiektów budowlanych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na obszarze nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu archeologicznego w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy znalezisko zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - na obszarze nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

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

§ 15. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobu zagospodarowania podlegających ochronie terenów górniczych - na obszarze nie występują tereny górnicze;
- 2) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobu zagospodarowania podlegających ochronie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - na obszarze nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobu zagospodarowania podlegających ochronie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się zasad i warunków scalania;
- 2) ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się zasad i warunków podziału nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna - bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej gminnej;
- 2) parkowanie samochodów - na terenie PU objętym planem;
- 3) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej; w granicy terenu PU dopuszcza się budowę w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowej o lokalizacji umożliwiającej dostępność do drogi i w miarę potrzeb na działce o wymiarach minimum 2m x 3m;
- 5) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej wiejskiej, należy zabezpieczyć awaryjne ujęcie wody oraz uzbroić sieć w hydranty nadziemne;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - zaleca się stosowanie ekologicznych czynników grzewczych, jak olej, energia elektryczna, gaz, źródła odnawialne;
- 7) odprowadzenie ścieków - w przypadku realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną gminną sieć kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się szczelne zbiorniki i wywóz do oczyszczalni ścieków lub lokalne urządzenia do odprowadzania ścieków; podczyszczanie ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w przypadku gdy są przekroczone dopuszczalne normy określone przepisami szczególnymi;
- 8) odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowo z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu; odprowadzenie zanieczyszczonych wód deszczowych z terenów utwardzonych zabudowy produkcyjno-usługowej po uprzednim oczyszczeniu;
- 9) sieć telefoniczna - z istniejącej sieci telefonicznej; należy przewidzieć możliwość przygotowania łączności alarmowej dla zabezpieczenia mieszkańców w sytuacji szczególnej;
- 10) usuwanie odpadów - zbieranie i magazynowanie odpadów w pojemnikach z zastosowaniem segregacji i wywóz przez firmy specjalistyczne zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) równoczesna lub wyprzedzająca realizacja infrastruktury technicznej z realizacją obiektów budowlanych;
- 12) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej (liniowe i kubaturowe) na terenie obszaru opracowania w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Małgorzata Meszka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/26/2015
Rady Gminy w Nowym Kawęczynie
z dnia 31 marca 2015 r.

obiektu Prandotaj da 89/2-04/11
 w skali 1:1000. Nr ark. mapy
 99 N. 6604 3/2014
 STANOWISKO PLANOWANE
 WŁASNIK: Oskar Krawiec, Osiedle
 11-09-00-00
 Data: 2014-03-20
 mgr inż. Andrzej Świdorski
 BUREAU INŻYNIERSKIE

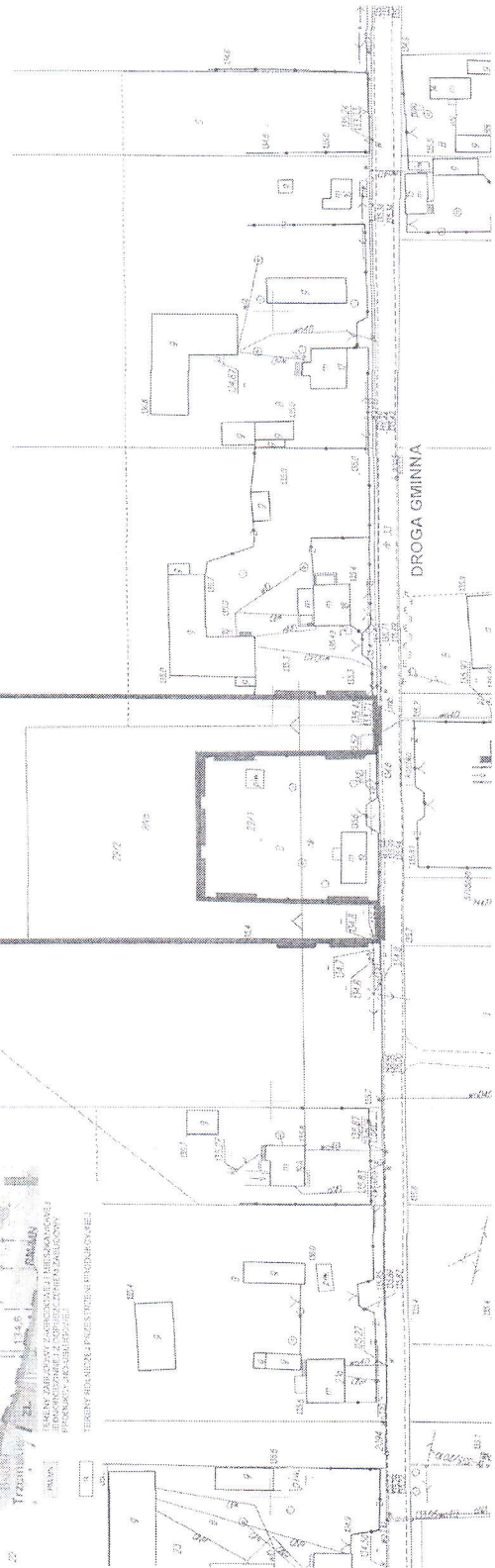
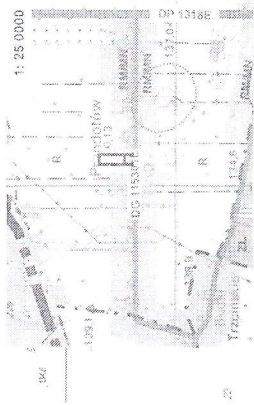


OZNACZENIA
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
PU

**MIEJSJOWY PLAN
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY NOWY KAWĘCZYN
 PRANDOTÓW**

RYSUNEK PLANU 1: 1000
 ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR VII/26/2015
 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYŃ
 Z DNIA 31 MARCA 2015 ROKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY KAWĘCZYN
 GRANICA OBSZARU
 OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/26/2015

Rady Gminy w Nowym Kawęczynie

z dnia 31 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY
KAWĘCZYN OBEJMUJĄCEGO OBSZARY WE WSI PRANDOTÓW**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszary we wsi Prandotów był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 15.12.2014 r. do dnia 09.01.2015 r.

Uwagi do projektu miejscowego planu można było składać do dnia 27.01.2015 r.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu, jak i w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 27.01.2015 r. uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/26/2015
Rady Gminy w Nowym Kawęczynie
z dnia 31 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W związku z tym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Prandotów

Do Urzędu Gminy Nowy Kawęczyn wpłynął wniosek właściciela działek nr 29/2 i nr 28/1 w Prandotowie w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w/w działek. Wnioskodawca wystąpił o sporządzenie planu miejscowego z przeznaczeniem na tereny produkcyjno-usługowe.

Rada Gminy w Nowym Kawęczynie Uchwałą Nr XXXIV/181/2014 z dnia 28 marca 2014r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Prandotów.

Po przeprowadzeniu całej procedury związanej z opracowaniem planu miejscowego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199) oraz stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar we wsi Prandotów nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn" wskazane jest przyjęcie przez Radę Gminy opracowanego planu miejscowego obejmującego obszar we wsi Prandotów.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn dla fragmentu wsi Prandotów nie będzie stanowić obciążenia dla budżetu Gminy Nowy Kawęczyn. Proponowane rozwiązania są korzystne dla Gminy Nowy Kawęczyn. Niewątpliwą korzyścią dla Gminy Nowy Kawęczyn będzie budowa nowych obiektów produkcyjno-usługowych, a więc tworzenie nowych miejsc pracy oraz wpływy z podatku od nieruchomości do budżetu gminy.

Projekt planu opracowywany jest w celu zapewnienia gminie nowych możliwości rozwoju gospodarczego. Nie planuje się jednak generalnej zmiany struktury funkcjonalnej gminy ani jej układu przestrzennego. Planowany rozwój gospodarczy ma nastąpić na terenach wskazanych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno-usługowej.