

**UCHWAŁA NR XI/51/15  
RADY GMINY ŁADZICE**

z dnia 28 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości  
Stobiecko Szlacheckie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIX/188/14 Rady Gminy Ładzice z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stobiecko Szlacheckie oraz uchwałą Nr VI/24/15 Rady Gminy Ładzice z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie dokonania zmiany w uchwale Nr XXXIX/188/14 Rady Gminy Ładzice z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stobiecko Szlacheckie, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ładzice przyjętego uchwałą Nr XL/228/2010 Rady Gminy Ładzice z dnia 10 listopada 2010 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stobiecko Szlacheckie zwany dalej planem i składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wskazującą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej drogi.

**§ 4.** Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. Ze względu na uwarunkowania, w granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem PU,
  - b) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
  - c) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) strefa ochrony bezpośredniej cmentarza;
- 6) strefa ochrony pośredniej cmentarza.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy:
  - a) lokalizacja nowych budynków zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) określona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynków,
  - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms lub okap dachu, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
  - d) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie i remontowi,
  - e) obowiązek stosowania zasad zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
  - f) w przypadku gdy forma architektoniczna budynku istniejącego w momencie wejście w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się przy nadbudowie części lub rozbudowie budynku stosowanie wysokości zabudowy oraz rodzaju dachu zastosowanych w istniejącym budynku,
  - g) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) zasady zagospodarowania terenów poza obiektami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych obejmują również lokalizację:
    - zieleni towarzyszącej,

- dojść i dojazdów do budynków,
- miejsc postojowych,
- dróg wewnętrznych,
- obiektów małej architektury,
- budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- urządzeń budowlanych zapewniających możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozostałych obiektów wynikających z przeznaczenia terenu,

i) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się poza obiektami związanymi z prowadzeniem robót budowlanych tymczasowe obiekty budowlane pod warunkiem zgodności z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu na którym są realizowane.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów podlegających ochronie akustycznej.

#### **§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) wyznacza się w odległości 50 m od terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem strefę ochrony bezpośredniej, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej z produkcją lub przechowywaniem produktów spożywczych;
- 2) wyznacza się w odległości 150 m od terenu cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem strefę ochrony pośredniej, w której:
  - a) zakazuje się lokalizacji i korzystania z ujęć wody,
  - b) ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°;
- 3) określone w pkt 2 wskaźniki nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności drogi.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU;
- 2) 0,5% dla pozostałych terenów.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:

- a) droga dojazdowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD,
  - b) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,
  - c) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna nieruchomości nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
  - b) 1 stanowisko na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się możliwość budowy, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycje celu publicznego, niezależnie od przeznaczenia terenu i określonych zasad zagospodarowania;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
    - do przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego,
  - e) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną,
  - f) zaopatrzenie w gaz:
    - z butli gazowych,
    - ze stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji źródeł indywidualnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną o mocy przekraczającej 100 kW.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja:
    - budynków produkcyjnych i usługowych,
    - budynków magazynowych, biurowych i socjalnych,
    - instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych,
    - budynków gospodarczych, garaży i wiat,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,70,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki produkcyjne, usługowe i magazynowe: 12 m,
    - budynki biurowe, socjalne, gospodarcze, garaże i wiaty: 6 m,
    - instalacje przemysłowe i urządzenia techniczne: 20 m,
  - f) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: do 45°,
    - jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°,
    - płaskie;
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu drogowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ładzice.







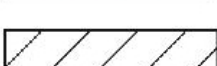
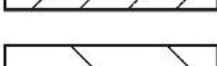
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

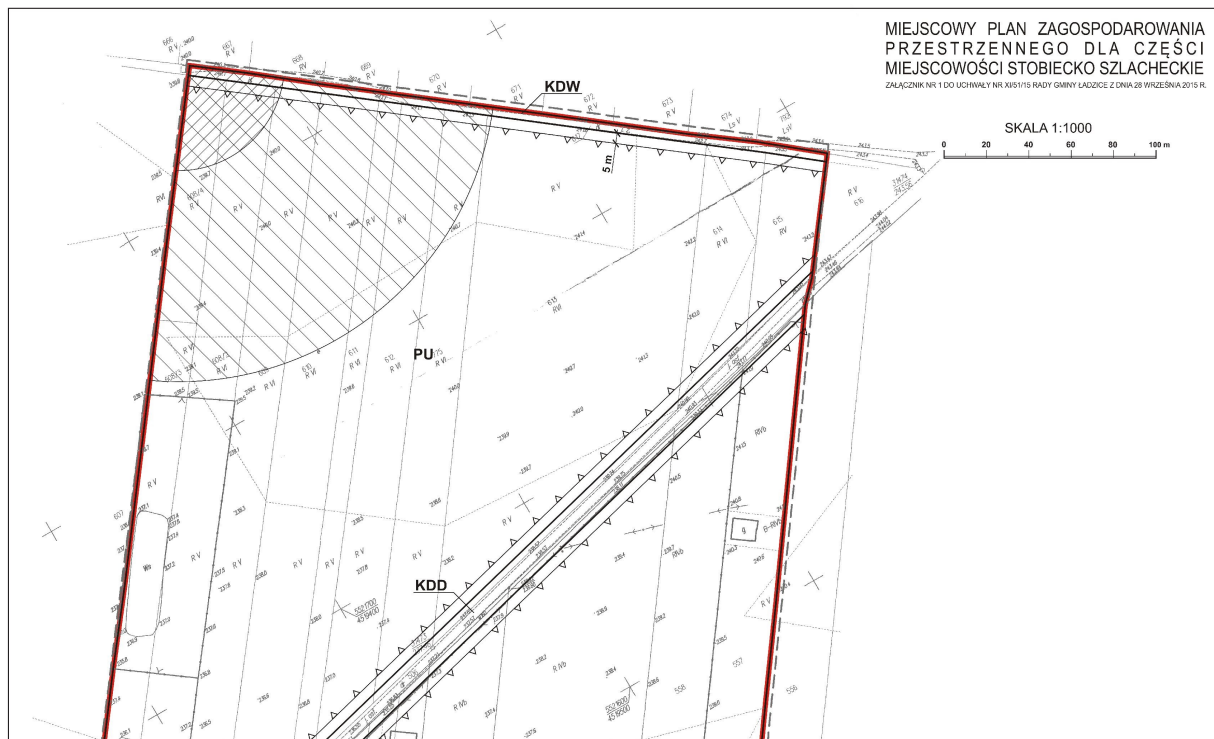
Przewodniczący Rady Gminy

**Zenon Śliwiński**

# LEGENDA

## OZNACZENIA BEDACE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ CMENTARZA
	STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ CMENTARZA









**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ładzice załącznik nr 2 do uchwały nr XI/51/15 z dnia 28 września 2015 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	26 stycznia 2015 r	Agnieszka Kasiuwara zam. .....	<p>1. Wnoszę o przesunięcie granicy strefy RM jako terenów chronionych akustycznie oraz ustalenie granicy terenów produkcyjnych na północnej granicy działek 532/2, 532/3 i 533/8 i jej przedłużenie w obrębie działki 531/2. Ewentualnie proponuję, aby na terenie od drogi powiatowej, tj. na działkach 532/2, 532/3, 533/8, tj. od wschodniej granicy strefy RM do wschodniej granicy planu (tj. drogi wewnętrznej należącej do Państwa Majer) dopuścić teren wyłącznie usługowy (tj. bez możliwości produkcji).</p> <p>2. Na wyrysie ze studium otrzymanym przeze mnie inaczej przebiega granica strefy RM, natomiast w projekcie planu strefa PU (teren zabudowy produkcyjno-usługowej) jest wydłużona w środkowej części strefy RM, tj. zajmuje większą powierzchnię działki ewidencyjnej numer 531/2 (tj. teren zabudowy zagrodowej jest zmniejszony w porównaniu ze studium). Projekt planu powinien być zgodny ze studium. Dlatego proszę o uwzględnienie uwagi i skorygowanie projektu planu w tym zakresie, tj. zmniejszenie powierzchni przewidzianej na działalność produkcyjną.</p> <p>3. Wnioskuje o przeniesienie bramy wjazdowej, znajdującej się na działce ewidencyjnej numer 532/3 należącej do Państwa Doroty</p>	<p>1. Działki nr ewid. 532/2, 532/3, 533/8, 531/2</p> <p>2. Działka nr ewid. 531/2</p> <p>3. Działka nr ewid. 532/3</p>	<p>1. PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej</p> <p>2. PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej</p> <p>3. PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej</p>		<p>1. X</p> <p>2. X</p> <p>3. X</p>	

		<p>i Andrzeja Binkowskich, tj. przeniesienie tej bramy dla pracowników produkcyjnych i transportu dostawczego po przeciwległej stronie, tj. od strony Tomaszowa.</p>				
		<p>4. Proponuje przenieść lakiernię i kotłownię w inne miejsce, tj. z daleka od domów mieszkalnych, z uwagi na to, że czuć odór lakieru, w szczególności w okresie letnim.</p>	4. Działka nr ewid. 532/2	4. PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej		4. X
		<p>5. Wskazuję, iż Gmina Ładzice przygotowuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednego inwestora, prowadzącego produkcję mebli. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszt sporządzenia planu ponosi budżet gminy. Uważam, że nieuzasadnione jest sporządzanie miejscowego planu dla jednego inwestora, aby zwiększyć wartość jego majątku, a obniżyć wartość nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Poza tym, granice projektu planu są mniejsze w porównaniu z wyryłem ze studium. Skoro gmina sporządza plan powinna uwzględnić dobro ogółu mieszkańców i sporządzić plan dla całej miejscowości Stobiecko Szlacheckie.</p>	5. Obszar objęty planem	5. PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej RM – teren zabudowy zagrodowej KDW – teren drogi wewnętrznej		5. X
		<p>6. W Internecie znajduje się wyłącznie uchwała Nr XL/228/2010 Rady Gminy Ładzice z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie ma w Internecie wymienionych załączników do w/w uchwały, które są istotne dla zapoznania się z nimi przez mieszkańców. Przez ponad 4 lata od dnia podjęcia uchwały Urząd Gminy w Ładzicach nie opublikował pełnej uchwały w Internecie. Moim zdaniem w Internecie powinny być załączniki w celu zapoznania się ze studium. W jaki sposób ma być realizowana przez gminę zasada dostępu do informacji</p>	6. Nie dotyczy projektu planu			6. X

publicznej?

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/51/15

Rady Gminy Ładzice

z dnia 28 września 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stobiecko Szlacheckie zostaną zabudowane nowe tereny. Dla ich prawidłowego zagospodarowania niezbędna będzie budowa/modernizacja dróg oraz realizacja infrastruktury technicznej. W/w zadania inwestycyjne zostaną wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy ich realizacji. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o:

- budżet gminy,
- środki zewnętrzne,
- fundusze strukturalne Unii Europejskiej.