

## **UCHWAŁA NR .....**

### **RADY GMINY ŁADZICE**

z dnia.....

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stobiecko Szlacheckie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) w związku z uchwałą Nr LXVII/356/22 Rady Gminy Ładzice z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stobiecko Szlacheckie, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stobiecko Szlacheckie, zwany dalej planem.

**§2.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LXVII/356/22 Rady Gminy Ładzice z dnia 20 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Stobiecko Szlacheckie, przedstawiono na rysunku planu.

**§3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

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

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);

6)powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;

**§5.** 1.Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granica obszaru objętego planem;
- 2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4)strefa sanitarna cmentarza 50 m;
- 5)strefa sanitarna cmentarza 150 m;
- 6)granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 7)przeznaczenie terenu.

2.Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3.Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1)położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2)położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

**§6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
  - a)podziemnej części budynku,
  - b)obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 2)dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;
- 3)ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo lub w całości znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a)możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
  - b)możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
  - c)możliwość rozbudowy, lecz w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4)w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 5)usytuowanie paneli fotowoltaicznych na działce budowlanej, w szczególności względem dróg publicznych, należy określać na podstawie przepisów odrębnych;
- 6)zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:

- a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

**§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1)w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2)obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3)rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4)obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 5)zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6)dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7)zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 8)lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w granicach terenów pod ich budowę, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 9 i 10;
- 9)plan nie zakazuje lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 10)zakaz lokalizacji biogazowni;
- 11)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12)obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 13)wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

**§8.** Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

**§10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1)wyznacza się strefę sanitarną cmentarza 50 m (obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od cmentarza), w granicach której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody dla celów spożycia i potrzeb gospodarczych,
  - b)zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;

- 2) wyznacza się strefę sanitarną cmentarza 150 m (obejmującą tereny położone w odległości od 50 do 150 m od cmentarza), w granicach której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji i korzystania z ujęć wody dla celów spożycia i potrzeb gospodarczych,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) zakaz ustalony w pkt 2 lit. b nie obowiązuje w momencie podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody;
- 4) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 5) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

**§11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem nie znajduje się w terenie górniczym;
- 2) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału 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°,
  - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy.

**§14.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów oznaczonych symbolem KDD,

2)30% dla terenów oznaczonych symbolem MN, U-P.

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

- 1)ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - c) sieci gazowych,
  - d) sieci wodociągowych,
  - e) sieci kanalizacyjnych,
  - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2)powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - z ujęć wód podziemnych,
    - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
  - e) zaopatrzenie w gaz:
    - z sieci gazowej,
    - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło:
    - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1)rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie drogi publicznej gminnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2)możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) lokalizacja w drogach publicznych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
  - a) usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) elektrowni wiatrowej,
  - c) przemysłu portowego;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i usługowych,
    - budynków magazynowych, biurowych i socjalnych,
    - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
    - hoteli robotniczych,
  - b) lokalizacja składów, instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych,
  - c) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii, stacji transformatorowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami §7,
  - d) dopuszcza się lokalizację parkingów,
  - e) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - 1 stanowisko na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
  - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,7,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

- h) maksymalna wysokość zabudowy:
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 15 m,
  - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 20 m,
- i) dachy:
- dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - jednospadowe o kącie nachylenia do 30°,
  - płaskie,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizacja obiektów budowlanych:
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - c) dopuszcza się lokalizację parkingów,
  - d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - utwardzenie gruntu,
    - garaż,
    - budynek garażowy,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna: 0,6,
    - minimalna: 0,001,
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. a: 10 m,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 3 lit. b: 7 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
  - i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, przy czym:

- dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
  - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
  - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

**§19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) teren:

a) 1KDD o szerokości od 2,2 m do 3,7 m stanowi poszerzenie drogi dojazdowej,

b) 2KDD o szerokości od 2,6 m do 11,9 m stanowi poszerzenie drogi dojazdowej;

3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

*Przewodniczący Rady*