

## Rady Gminy Drużbice

z dnia .....

**w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wdowin”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, ...), Rada Gminy Drużbice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wdowin**”, sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr XVI/129/2016 Rady Gminy Drużbice z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wdowin, wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XVII/175/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r. - nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice uchwalonej Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Drużbice z dnia ..... w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice.

**§ 2.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Wdowin, zwany dalej „Planem miejscowym”.

**§ 3. 1.** Plan miejscowy obejmuje działki nr ewid. 456, fragment działki nr ewid. 471 obręb Wdowin oraz fragment działki nr ewid. 63 obręb Kobyłki, gmina Drużbice.

2. Granice obszaru Planu miejscowego określa załącznik nr 1.

**§ 4.** Załącznikami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek Planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 5.** Wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, określa się w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom obszaru Planu miejscowego.

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku Planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
  - a) PG: teren eksploatacji kopalni,
  - b) Z: teren zieleni,
  - c) Wp: teren wód płynących,
  - d) KDZ: teren drogi klasy zbiorczej,
  - e) KDw: teren drogi wewnętrznej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru wymagającego rekultywacji;
- 6) wymiary (podane w metrach);
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) strefa ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 7. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i opisany oznaczeniem określającym jego przeznaczenie;

- 2) „zabudowie” – należy przez to rozumieć budynki, w tym wiaty oraz tymczasowe obiekty budowlane w postaci barakowozów, obiektów kontenerowych z wyłączeniem kontenerów urządzeń technicznych;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może wykraczać zabudowa w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi zabudowy na powierzchnię terenu; linia nie dotyczy części zabudowy nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych, w szczególności daszków, występow dachowych, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bądź z definicjami zawartymi w słowniku języka polskiego.

## Rozdział 2

### **Przepisy ogólne w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy uzbrojenia technicznego**

**§ 8. 1.** Określa się docelowe wyposażenie w sieci uzbrojenia, w szczególności w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;

2. Powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru Planu z układem zewnętrznym realizowane będą poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę sieci;

3. Określa się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg z dopuszczeniem lokalizacji w terenie Z lub w terenie PG z ograniczeniem do lokalizacji poza granicami udokumentowanego złoża i poza granicami obszaru górniczego.

4. Określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych uzbrojenia technicznego nie generujących stref ochronnych powodujących ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów i uniemożliwiających eksploatację złoża.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustalenia dla sieci wodociągowych:
  - a) określa się minimalną średnicę sieci DN40mm.
  - b) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych, awaryjnych i kryzysowych;
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu:
  - a) określa się możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, w szczególności z ujęć wody na potrzeby zwykłego korzystania przez właściciela z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie, albo zbiorników przenośnych.
  - b) określa się minimalną średnicę przyłączy do sieci wodociągowej DN20mm.

**§ 10.** Ustalenia w zakresie gospodarowania ściekami bytowymi, komunalnymi i przemysłowymi:

- 1) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN160mm;
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu:
  - a) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) określa się minimalną średnicę przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej DN150mm
  - c) w przypadku braku warunków technicznych przyłączenia do sieci określa się możliwość stosowania urządzeń indywidualnych, w szczególności w postaci bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, albo zbiorników przenośnych.

**§ 11.** Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustalenia dla sieci kanalizacji deszczowej:
  - a) nakazuje się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w układzie sieci rozdzielczych,
  - b) określa się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej DN200mm,
- 2) ustalenia dla indywidualnego uzbrojenia terenu: nakazuje się maksymalne zagospodarowanie wód w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie powierzchniowe do ziemi, do zbiorników retencyjnych lub dołów chłonnych lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
- 3) określa się możliwość budowy obiektów odwadniających i odprowadzania wód opadowych, roztopowych do ziemi lub rowów odwadniających.

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów ogrzewczych określa się korzystanie ze źródeł indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, z ograniczeniem dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru, dla których określa się moc nie większą niż moc mikroinstalacji.

**§ 13.** Dla indywidualnego uzbrojenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną określa się:

- 1) możliwość zaopatrzenia z sieci elektroenergetycznej;
- 2) z urządzeń indywidualnych, w szczególności agregatów prądotwórczych);
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z ograniczeniem dla urządzeń wykorzystujących energię wiatru, dla których określa się moc nie większą niż moc mikroinstalacji.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wyposażenie działki budowlanej w miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe dla terenu PG

**§ 15. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) określa się przeznaczenie terenu PG: teren eksploatacji kopalini;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego, niż określone w pkt. 1.

2. Linie rozgraniczające teren określa rysunek Planu miejscowego.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji przeznaczenia, w szczególności zabudowy, uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, komunikacji, instalacji technicznych;
- 2) określa się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenie technicznego;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy uzbrojenia technicznego dla sieci i uzbrojenia indywidualnego – zgodnie z rozdziałem 2;
- 4) określa się możliwość eksploatacji kopaliny do granic zatwierdzonego obszaru górniczego;
- 5) określa się możliwość lokalizacji produkcji lub usług związanych z wydobywaniem, obrotem i przerobem kopalini.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zamknięcie wszelkich uciążliwości w granicach terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii;
- 3) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

- 1) wskazuje się, że na terenie występuje udokumentowane złoża kopalini pospolitych - kruszyw naturalnych (piasku) - "Drużbice I" oraz obszar i teren górniczy;
- 2) zasady eksploatacji kopalini zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego regulującymi wydobywanie kopalini ze złóż;
- 3) nakazuje się prowadzenie eksploatacji kopalini w sposób nie powodujący szkodliwego wpływu robót górniczych zakładu górniczego na sąsiednie nieruchomości i tereny, w szczególności KDZ, KDw;

**§ 19.** Ustalenia dotyczące obszarów wymagających rekultywacji oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) granice obszaru wymagającego rekultywacji, po zakończeniu działalności górniczej, pokrywają się z granicami terenu PG – określa je rysunek Planu miejscowego;
- 2) zasięg i zasady rekultywacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zasad kształtowania krajobrazu określa się rekultywację i zagospodarowanie gruntów w kierunku rekreacyjnym lub wodnym lub leśnym.

**§ 20.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się, że na terenie PG występują zabytki archeologiczne – stanowiska nr ewid. AZP 73-51/24, 73-51/25 i 73-51/13,
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku Planu miejscowego;
- 3) wskazuje się, że cały teren PG leży w strefie ochrony archeologicznej ustalonej w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice, o której mowa w §1;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych;

- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w strefie ochrony archeologicznej – obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku Planu miejscowego przebiegającymi:
  - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren KDZ,
  - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren KDw,
  - c) w odległości 12m od wschodniej granicy terenu, dalej do granicy obszaru Planu miejscowego,
  - d) w odległości 12m od zachodniej granicy terenu;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 5%;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna - 0,00, maksymalna - 0,05;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8m,
- 6) maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
- 7) nie ogranicza się wysokości dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych;
- 8) w zakresie geometrii dachów określa się możliwość dowolnego kształtowanie dachów, ograniczając nachylenie połaci dla kątów od 2° do 45°, dopuszczając także przekrycia krzywoliniowe.

**§ 22.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone do parkowania:

- 1) określa się możliwość obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z przyległych dróg;
- 2) nakazuje się zapewnienie na działce budowlanej miejsc do parkowania dla samochodów w ilości minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
- 3) w przypadku wyznaczenia w terenie stref ruchu - zasady wyposażenia w miejsca przeznaczone na parkowanie, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §41.

**§ 23.** Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>

**§ 24.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi KDw – od 90° do 110° (boczna granica działki równoległa do zachodniej granicy terenu).

**§ 25.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 0,01%.

## Rozdział 4

### Przepisy szczegółowe dla terenu Z

**§ 26. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) określa się przeznaczenie terenu Z: teren zieleni;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego, niż określone w pkt. 1.

2. Linie rozgraniczające teren określa rysunek Planu miejscowego.

**§ 27.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) określa się możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych, urządzeń technicznych, komunikacji oraz infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenie technicznego;
- 3) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne i służące gospodarce wodnej, w szczególności mostowe, hydrotechniczne, melioracyjne, przeciwpowodziowe.

**§ 28.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się, że cały teren Z leży w strefie ochrony archeologicznej ustalonej w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice, o której mowa w §1;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych;
- 3) w strefie ochrony archeologicznej – obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 29.** Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200m<sup>2</sup>.

**§ 30.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 0,01%.

## Rozdział 5

### Przepisy szczegółowe dla terenu Wp

**§ 31.** 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) określa się przeznaczenie terenu Wp: teren wód płynących;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego, niż określone w pkt. 1.

2. Linie rozgraniczające teren określa rysunek Planu miejscowego.

**§ 32.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;
- 2) określa się możliwość lokalizowania budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej, w szczególności budowli i urządzeń przeciwpowodziowych, wodnych, hydrotechnicznych, mostowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę koryta cieku wodnego, regulację wód,
- 4) określa się możliwość lokalizacji uzbrojenia technicznego i infrastruktury technicznej.

**§ 33.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 0,01%.

## Rozdział 6

### Przepisy szczegółowe dla terenów komunikacji KDZ i KDw oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 34.** 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) określa się przeznaczenie terenu KDZ: teren drogi klasy zbiorczej;
- 2) określa się przeznaczenie terenu KDw: teren drogi wewnętrznej;

2. Linie rozgraniczające tereny dróg określa rysunek Planu miejscowego.

**§ 35.** Określa się parametry dróg:

- 1) dla terenu drogi KDZ – w obszarze Planu miejscowego znajduje się południowa i wschodnia linia rozgraniczająca drogę;
- 2) dla terenu drogi KDw – szerokość w liniach rozgraniczających 8m;

**§ 36.** Powiązania komunikacyjne obszaru Planu miejscowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem istniejących dróg KDZ lub KDw.

**§ 37.** Wyznaczony w Planie miejscowym teren drogi KDZ jest terenem przeznaczonym na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

**§ 38.** W terenach dróg:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) określa się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w postaci sieci uzbrojenia technicznego i indywidualnego liniowego uzbrojenia technicznego z poziomymi urządzeniami technicznymi, w szczególności przyłączy do sieci.

**§ 39.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się, że na terenie KDw występują zabytki archeologiczne – stanowisko nr ewid. AZP 73-51/13;
- 2) ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku Planu miejscowego

- 3) wskazuje się, że całe tereny KDZ i KDW leżą w strefie ochrony archeologicznej ustalonej w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice, o której mowa w §1;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w strefie ochrony archeologicznej – obowiązuje stosowanie odpowiednich przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 40.** Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu miejscowego w wysokości 0,01%.

**§ 41.** W obszarze Planu miejscowego, w przypadku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na postój pojazdów na drodze publicznej oraz w przypadku wyznaczenia stref ruchu, określa się zasady wyposażenia ich w miejsca przeznaczone na parkowanie, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, określając wymogi dla pasa jednej drogi lub jednej strefy ruchu:

- 1) określa się możliwość lokalizacji maksimum 15 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w terenie jednej drogi;
- 2) liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów wynosi od 6 do 15 - nakazuje się lokalizację nie mniej niż 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) określa się możliwość lokalizacji miejsc do parkowania w postaci pasów, zatok postojowych lub parkingów.

## Rozdział 7

### **Przepisy końcowe**

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