

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁUPIA
z dnia ... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Słupia, obejmującego fragment wsi Gzów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/288/2023 Rady Gminy Słupia z dnia 11 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, obejmującego fragment wsi Gzów, uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, obejmujący fragment wsi Gzów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, obejmujący fragment wsi Gzów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 3. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, w tym rozpatrzenie zgłoszonych uwag, stanowiący 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – zapisane w wersji cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym klasy przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie, podane w metrach;
- 6) granice pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomość objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 2) granicy obszaru planu - należy przez to rozumieć linię przerywaną określającą zakres obszaru planu, która pokrywa się z linią rozgraniczającą do której przylega, natomiast jej przesunięcie z tej linii, zgodnie z rysunkiem planu, podyktowane jest koniecznością zachowania czytelności rysunku planu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony linią rozgraniczającą teren, który został oznaczony w uchwale i na rysunku planu numerem i symbolem literowym, gdzie cyfra jest numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia, a litery to klasa przeznaczenia terenu;

- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu przeznaczenie (rodzaj zabudowy, zagospodarowanie, funkcje), które zostało opisane w niniejszej uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym klasy przeznaczenia;
- 5) linii rozgraniczającej i/ lub liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określa rysunek planu;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, w której mogą być umieszczane wiaty, ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania;
- 9) miejscach do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów, w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Niniejszym planem ustala się przeznaczenie terenów - teren zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczony symbolem literowym klasy przeznaczenia RZ) oraz ramowe zasady i warunki zagospodarowania obejmujące:

- 1) budowę urządzeń i obiektów budowlanych służących magazynowaniu i przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych (w tym ogrodniczych) wraz z niezbędnymi: wiatami, budynkami gospodarczymi, garażami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, zbiornikami wodnymi, w tym stawami, obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu;
- 2) budowę budynków mieszkalnych w ramach gospodarstwa rolnego, obiektów budowlanych służących funkcji agroturystyki oraz w ramach przeznaczenia uzupełniającego usług z możliwym wykorzystaniem urządzeń służących wytwarzaniu dóbr materialnych oraz służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, wraz z niezbędnymi: garażami, budynkami gospodarczymi, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów i infrastrukturą techniczną.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę elementów środowiska, w tym środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniem, powodowanym prowadzoną działalnością gospodarczą czy zagospodarowaniem;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), której zasady realizacji regulują przepisy odrębne oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) wyodrębnione w obszarze planu tereny, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, zalicza się do terenu zabudowy zagrodowej;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – o udziale określonym dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się, iż zagospodarowanie terenu inwestycji/ działki budowlanej, nie powinno powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, na granicy terenu inwestycji / działki budowlanej, do których właściciel posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia (funkcji) czy sposobu użytkowania, w terenach, na działkach budowlanych sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dla których dotrzymanie standardów jakości środowiska regulują przepisy odrębne;
- 6) obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Kuluszki –Tomaszów oraz nr 403 – Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie, zbiorniki nie posiadają wyznaczonej strefy ochronnej – ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W obszarze planu, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 pkt 6, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 9. W obszarze planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie.

§ 10. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ich fragmentów, (nieruchomości, działek gruntu) kończy się z chwilą ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnej decyzji.

§11. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

- 1) w pasie terenu zawartym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą publiczną dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 2) usytuowanie budynków, wiat w stosunku do dróg publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określa rysunek planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz o funkcji mieszanej (mieszkalnej i agroturystyki) do 11,0 m, pozostałych budynków do 9,0 m, budowli, w tym wiat do 8,0 m, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 4) przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów typu wieże, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m i więcej, wymagane jest zgłoszenie właściwym organom, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) sposób zagospodarowania powinien uwzględniać zasady projektowania uniwersalnego, ułatwiające korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wymóg zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu jako 1RZ, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług,
 - c) przeznaczenia wykluczane - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
 - d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,
 - udział powierzchni zabudowy maksimum 50%,
 - nadziemna intensywność zabudowy (wyrażona liczbą niemieszkaną): minimalna - 0,0001, maksymalna - 1,2,
 - dachy budynków wielospadowe, dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych, nachylenie połaci dachowych do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się chów/hodowlę zwierząt w wielkości do 5 DJP,
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²,

- usługi mogą być realizowane w budynku usługowym lub w budynku mieszkalno - usługowym o proporcji powierzchni użytkowej usługowej minimum 35%,
- dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej czyli łączenie funkcji mieszkalnej z funkcją agroturystyki o powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji stosownie do potrzeb,
- istniejące budynki mogą być zachowane, remontowane, ewentualnie mogą podlegać rozbiórce, natomiast ich rozbudowa, nadbudowa, odbudowa przy zachowaniu wymogu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- zabudowa niniejszego terenu może stanowić integralną część zabudowy terenu oznaczonego jako 2 RZ, przy możliwym dostępie z jednej drogi publicznej,
- zagospodarowanie terenu w granicach pasa technicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostępność komunikacyjna terenu z drogi powiatowej;

2) teren oznaczony na rysunku planu jako 2RZ, dla którego ustala się:

- a) przeznaczenie terenu - teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- b) przeznaczenie uzupełniające – teren usług,
- c) przeznaczenia wykluczane - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego,
- d) zasady, warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,
 - udział powierzchni zabudowy maksimum 60%,
 - nadziemna intensywność zabudowy (wyrażona liczbą niemianowaną): minimalna - 0,0001, maksymalna - 1,2,
 - dachy budynków wielospadowe, dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych, nachylenie połaci dachowych do 45⁰, dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się chów/hodowle zwierząt w wielkości do 5 DJP,
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²,
 - usługi mogą być realizowane w budynku usługowym lub w budynku mieszkalno - usługowym o proporcji powierzchni użytkowej usługowej minimum 35%,
 - dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej czyli łączenie funkcji mieszkalnej z funkcją agroturystyki o powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji stosownie do potrzeb,
 - budynki mieszkalne, budynki o funkcji mieszanej, mogą być realizowane pod warunkiem zachowania odległości od elektrowni wiatrowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - zabudowa niniejszego terenu, może stanowić integralną część zabudowy terenu oznaczonego jako 1 RZ, przy możliwym dostępie z jednej drogi publicznej,
 - dostępność komunikacyjna terenu z drogi powiatowej.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ze względu na uwarunkowania nie ustala się.

§ 13. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów jako granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej (telekomunikacji) w rozumieniu przepisów odrębnych oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się następujący system komunikacyjny obszaru planu i zasady obsługi komunikacyjnej terenów planu:
 - a) obsługa obszaru planu bezpośrednio przez drogi powiatowe,
 - b) dostępność komunikacyjna terenów, działek budowlanych, ich części z jednej i/lub drugiej drogi powiatowej;
- 2) powiązania systemu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowią drogi, o których mowa w pkt 1 lit. a;
- 3) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsce do parkowania samochodów na 1 lokal mieszkalny z lokalizacją w granicach działki budowlanej, przy czym za miejsce do parkowania samochodów liczy się miejsca w garażu oraz obowiązuje minimum 1 miejsce do parkowania samochodów na minimum 100,0 m² powierzchni użytkowej usługowej, a także dla funkcji agroturystyki minimum 1 miejsce do parkowania samochodów na minimum osiem osób z lokalizacją w granicach działki budowlanej;
- 4) dla funkcji usługowej i funkcji agroturystyki na minimum pięć miejsc do parkowania samochodów wynikających z pkt. 3, przy czym liczone dla każdej funkcji odrębnie, należy zapewnić minimum

1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla funkcji mieszkaniowej nie ustala się, ponieważ wyznaczone miejsca do parkowania, zgodnie z ustaleniami uznaje się za spełnione również w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

- 1) ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, rozbudowy czy zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i przy zachowaniu przepisów odrębnych lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) z możliwą lokalizacją w wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i/lub we własnym zakresie np. lokalne ujęcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych (z funkcji usługowej) do sieci kanalizacji sanitarnej (zewnątrznej), przy czym zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej realizacji czy przy braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z przyczyn technicznych czy ekonomicznych ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub do oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych,
- 4) wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane do ziemi lub do wewnętrznej kanalizacji deszczowej i własnych dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia, powinny podlegać podczyszczeniu do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, dopuszcza się na ten cel instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródło ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się na ten cel instalacje odnawialnych źródeł energii w rozumieniu mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) zaopatrzenie w gaz - w oparciu o indywidualne rozwiązania, butle propan-butan, czy zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych, czy z sieci gazowej w sytuacji jej realizacji.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, dla fragmentów wsi Gzów, w zakresie obszaru objętego granicami niniejszego planu.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Słupia.

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