



Banaszczyk-Bargieła
Pracownia Urbanistyczna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOMANIEWICE

fragment obszaru wsi Reczyce

**POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst i rysunek zmiany planu

Organ sporządzający plan:

Projektant planu:

mgr inż. arch. Aleksandra Banaszczyk

projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2018 r. Poz. 3059

Domaniewice, maj 2018r.

UCHWAŁA NR XLII/241/18
RADY GMINY DOMANIEWICE
z dnia 24 maja 2018r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Pierwsze i
Skaratki
(w zakresie obszaru położonego we wsi Reczyce)

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVIII/170/17 Rady Gminy Domaniewice z dnia 03 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Pierwsze i Skaratki, Rada Gminy Domaniewice uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragment obszaru wsi Reczyce - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragment obszaru wsi Reczyce, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/216/17 z dnia 29 grudnia 2017r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem uchwały.

2 Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 7) granica udokumentowanego złoża kopaliny.

4. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

6. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekcioć w zmianie miejscowego planu jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany miejscowego planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą miejscowego planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu, określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 3 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany miejscowego planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu", należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany miejscowego planu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju

architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 8) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 10) "polu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 11) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych zmianą miejscowego planu;
- 12) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 13) „przepisach odrębnych”, należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w zmianie miejscowego planu jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny obiektów produkcyjnych, składow i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w tym: baz transportu, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, zakładów wulkanizacji, placów manewrowych do nauki jazdy), składow, magazynów, baz budowlanych, produkcji energii na bazie energii słonecznej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"obszary i tereny górnicze"** oznaczonym symbolem **"PG"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych:
 - a) obszarów górniczych jako przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych związanych z wykonywaniem koncesji,
 - b) terenów górniczych jako przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;

- 3) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne i leśne obiekty rekreacyjne;
- 4) **"tereny dróg publicznych - ulica (droga) dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach zmiany miejscowego planu

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku zmiany miejscowego planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany miejscowego planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany miejscowego planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany miejscowego planu;
- 3) linie zabudowy określono na rysunku zmiany miejscowego planu zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia ta pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany miejscowego planu;
- 7) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 3) tereny w obszarze zmiany planu nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;
- 4) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) na obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 2) w obszarach objętych zmianą miejscowego planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie miejscowego planu w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych minimum 5,0 m;
- 6) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
 - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
 - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
 - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 7) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych.

§ 9. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) drogi określone niniejszą zmianą miejscowego planu i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) drogi styczne do obszaru objętego zmianą miejscowego planu;
- 2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem zmiany miejscowego planu;
- 4) realizacja obiektów w terenach o symbolu „P”, na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) w terenach o symbolu „P” i „PG” minimum – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - b) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41 do 100;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
 - a) w terenach o symbolu „P” i „PG” minimum 1 stanowisko na każde 1000 m² pow. użytkowej budynków,
 - b) o ilości dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów.

§ 10. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń zmiany miejscowego planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,

- b) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;
 - 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej; do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
 - 7) odprowadzenie wód opadowych do zakładowej sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
 - 9) usuwanie odpadów z działek budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 11. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszą zmianą miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 12. W obszarze urbanistycznym Nr 5 – wieś Reczyce, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone na rysunku zmiany miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

§ 13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.141.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego 12 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 8 pkt 5 uchwały.

§ 14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.142.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

§ 15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.143.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

§ 16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.144.PG**:

- 1) przeznaczenie: obszary i tereny górnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin,
 - c) od strony przylegających terenów wymagane jest zachowanie pasa ochronnego zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania terenów przyległych,
 - d) dopuszcza się utrzymanie części terenu poza obszarem górniczym w formie zadrzewionej lub użytku leśnego,
 - e) dopuszcza się przemieszczanie i składowanie mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z eksploatacją kopalin (nadkład i odpady górnicze) i wykorzystanie tych mas do rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża,
 - f) dopuszcza się czasową lokalizację budowli zakładu górniczego,
 - g) wysokość budowli do 35m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - h) zagospodarowanie terenu po wyeksploatowaniu złoża o kierunku rolnym, leśnym, z dopuszczeniem zachowania powyrobowiskowych zbiorników wodnych.

§ 17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.145.PG**:

- 1) przeznaczenie: obszary i tereny górnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin,
 - c) od strony przylegających terenów wymagane jest zachowanie pasa ochronnego zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania terenów przyległych,
 - d) dopuszcza się utrzymanie części terenu poza obszarem górniczym w formie zadrzewionej lub użytku leśnego,
 - e) dopuszcza się przemieszczanie i składowanie mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z eksploatacją kopalin (nadkład i odpady górnicze) i wykorzystanie tych mas do rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża,
 - f) dopuszcza się czasową lokalizację budowli zakładu górniczego,
 - g) wysokość budowli do 35m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu,

- h) zagospodarowanie terenu po wyeksploatowaniu złoża o kierunku rolnym, leśnym, z dopuszczeniem zachowania powyrobiskowych zbiorników wodnych.

§ 18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.146.P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 35m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - c) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
 - d) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%;
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - g) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej zagospodarowanej wyłącznie urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - h) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 30 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - i) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń produkcji energii na bazie energii słonecznej o mocy do 100kW,
- k) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

§ 19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.147.P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 35m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - c) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
 - d) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%;
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - g) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej zagospodarowanej wyłącznie urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - h) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 30 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - i) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń produkcji energii na bazie energii słonecznej o mocy do 100kW,
- k) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

§ 20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem **5.148.P**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 35m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu,
 - c) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
 - d) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%;
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - g) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej zagospodarowanej wyłącznie urządzeniami fotowoltaicznymi,
 - h) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 30 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - i) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń produkcji energii na bazie energii słonecznej o mocy do 100kW,
- k) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

Rozdział 1

Postanowienia końcowe

§ 21. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, wywołanych sporządzeniem zmiany planu miejscowego – zadania nie występują.

§ 22. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXV/207/10 Rady Gminy Domaniewice z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 23 kwietnia 2010r. Nr 112 poz. 893.) w zakresie terenów o symbolu: 5.103.P, 5.108.P, 5.111.ZL, 5.112.P i 5.114.ZL oraz fragmentów terenów o symbolu: 5.83.KD-D i 5.85.KD-D, objętych zmianą miejscowego planu.

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

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

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragment obszaru wsi Reczyce

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragment obszaru wsi Reczyce, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXVIII/170/17 Rady Gminy Domaniewice z dnia 03 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóżno Pierwsze i Skaratki.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania zmiany planu zostały określone w aktualizacji "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice" – grudzień 2017 r.

Ustalenia studium, promują dla omawianego obszaru kierunki rozwoju o definicji:

P,PG - Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z udokumentowanymi złożami surowców naturalnych.

1) preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- realizacja obiektów produkcyjno-usługowych, baz transportu, obsługi technicznej, magazynów, hurtowni,
- istniejące ośrodki produkcji rolniczej do utrzymania lub przekształcenia,
- utrzymanie istniejących użytków leśnych w formie zieleni izolacyjnej,
- do czasu podjęcia eksploatacji użytkowanie rolnicze lub leśne.

2) ograniczenia w zagospodarowaniu:

- wykluczenie obiektów mieszkalnych.

3) wskaźniki zagospodarowania:

- budynki o wysokości do 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15 m do 35m) wymaganych technologią produkcji,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
- dopuszczalne konstrukcje sferyczne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji, na poziomie minimum 5%.

W projekcie zmiany miejscowego planu:

- obszary przeznaczono pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w studium,
- uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą wpływu na środowisko, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu uwagi nie wpłynęły.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest podtrzymanie przeznaczenia terenów ustalonych w obowiązującym planie miejscowym z rozszerzeniem o możliwość lokowania obszarów i terenów górniczych powierzchniowej eksploatacji kopalin ujawnionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice.

W projekcie zmiany miejscowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla produkcyjnej kategorii przeznaczenia terenu, w tym wysokości budynków,

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą zabudową w otoczeniu,
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania – przeznaczenie terenu pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy, użytki leśne zostały zachowane,
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują potrzeby w obszarze,
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową (zabudowa mieszkaniowa nie występuje),
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie oferty terenowej zabudowy produkcyjnej w zbliżeniu do węzła na autostradzie A2 oraz wykorzystaniu zasobów kruszyw naturalnych,
 - 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia drogi dojazdowej obsługującej tereny budowlane,
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – nie występują potrzeby w obszarze;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują,
 - 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
 - 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych,
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny zwartej struktury przestrzennej wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.
- Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, (wniosków do opracowania planu nie wniesiono), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dotyczy to w szczególności umożliwienia powierzchniowej eksploatacji kopalin.
- Zmianą planu nie wyznaczono terenów pod nową zabudowę a jedynie potrzymano przeznaczenie terenu ustalone w obowiązującym planie miejscowym z rozszerzeniem o możliwość lokowania obszarów i terenów górniczych powierzchniowej eksploatacji kopalin:
- zakładając oparcie transportu o istniejącą i projektowaną w planie miejscowym dotychczas obowiązującą sieć dróg,
 - nie wymuszając wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (nie istnieje na terenie gminy),
 - w zasięgu istniejących sieci wodociągowych i elektroenergetyczny, o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Domaniewice podjęła uchwałę Nr XXI/118/2016 z dnia 17 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Domaniewice.

W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania oraz sporządzenia planów miejscowych dla obszarów wskazanych na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/216/17 Rady Gminy Domaniewice z dnia 29 grudnia 2017 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, wywołanych sporządzeniem zmiany planu miejscowego – zadania nie występują

PODSUMOWANIE

Projekt zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia zmiany planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (2017 r. poz. 1405 ze zm.). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko należy stwierdzić co następuje:

- 1) zmiana planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w zmianie planu miejscowego zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów,
 - w trakcie procesu wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą wpływu na środowisko uwagi nie wpłynęły,
 - z uwagi na położenie obszaru zmiany planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
 - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i nawiązują do przepisów art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu.

Domaniewice, dnia 24 maja 2018 r.