UCHWAŁA NR XXVII/176/09
RADY GMINY DOMANIEWICE
z dnia 31 lipca 2009r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (fragment obszaru wsi Domaniewice przy ul. Klonowej)

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218 i z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458) oraz 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 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) w nawiązaniu do Uchwały Nr XV/113/08 z dnia 29 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (fragment obszaru wsi Domaniewice przy ul. Klonowej) Rada Gminy Domaniewice uchwala co następuje:

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (fragment obszaru wsi Domaniewice przy ul. Klonowej) – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (fragment obszaru wsi Domaniewice przy ul. Klonowej) z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice.

§ 3. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXV/162/06 Rady Gminy Domaniewice z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 325 poz. 2516) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu obszaru wsi Domaniewice, obejmującego tereny o symbolach 1.46.KD-D i 1.58.MNu.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:
a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
d) linie podziału wewnętrznego terenów – zasada podziału na działki budowlane,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
f) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

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

§ 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. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:
1) **"obszarze zmiany planu"** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
2) **"terenach"** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
3) **"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 planu i na rysunku zmiany planu symbolami literowymi;
4) **"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. 2 pkt 15 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w § 6 uchwały;
5) **"działce budowlanej"** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej zmiany miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
6) **"granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany 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 zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany 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;
8) **"udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej,

a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

9) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
10) **"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;
11) **"wysokości budynków"** określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;
12) **"zabudowie wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w którym każdy z budynków jest odległy od granicy działki budowlanej minimum 3m;
13) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane przy wspólnej granicy działek budowlanych;
14) **"linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania"** - - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu:
    a) wyznaczającą fragment terenu, do którego ogranicza się realizację obiektów budowlanych o wskazanej funkcji,
    b) określającą zasadę podziału na działki budowlane;
15) **"terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczonych symbolem "MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania:
    a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m^2), gastronomii, poczty oraz usług rzemiosła i drobnej wytwórczości, wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym,

    z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w niniejszej uchwale.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zasady zabudowy:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
    a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,
    b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany 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 planu;
3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu zwymiarowaniem;
4) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.164.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
      - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 11,0m,
      - pozostałe budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna maksymalnie do 7,5m,
      - połacie dachowe o nachyleniu od 40% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
      - obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m,
      - obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy z prefabrykatów betonowych oraz o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%,
      - w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m 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 planu;
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 40% działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze lub potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają projektowane ulice o symbolach: 1.39.KD-D, 1.42.KD-D, 1.43.KD-D oraz istniejąca droga powiatowa Nr 2745E o symbolu 1.36.KD-L,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
   e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z projektowanych wodociągów realizowanych w przylegających ulicach,
      - odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej lub do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
      - po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających do nieruchomości ulicach wymagane wykonanie przyłączy kanalizacyjnych z likwidacją bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
      - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
      - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,

- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej od 500 do 2500m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 18m,
- wielkość działki budowlanej dla zabudowy zespolonej od 300m^2 do 2000m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 14m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- teren nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- pokazane na rysunku zmiany planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic) ogólnodostępnych, zapewniających dostępność komunikacyjną,
- dopuszcza się połączenie dwóch lub więcej działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną przy zachowaniu warunku określającego maksymalną wielkość działki budowlanej.

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

§ 8. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXXV/162/06 Rady Gminy Domaniewice z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniewice, fragmenty obszarów wsi: Domaniewice, Krępa, Reczyce, Rogóźno Drugie, Sapy, Stroniewice, Strzebieszew, Lisiewice, Rogóźno Pierwsze i Skaratki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 325 poz. 2516) w zakresie ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Sałek