

**UCHWAŁA NR XIX/129/12  
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDBORZU**

z dnia 23 lutego 2012 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Stara Wieś, gm. Przedbórz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113., Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 225, poz. 1635 i Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r., Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z uchwałą Nr LXV/376/10 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 30 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przedbórz stwierdzając zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przedbórz”, Rada Miejska w Przedborzu uchwała, co następuje:

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Stara Wieś, zwany dalej „planem”, którego szczegółowe granice oznaczone są na rysunku planu.

2. Integralną częścią Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przedbórz dla części objętej planem;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej – sportu i rekreacji oraz usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem US i UT;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- tereny sportu i rekreacji US, UT;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta w Przedborzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały;
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu a litery przeznaczenie terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; obowiązuje maksymalnie 20% powierzchni elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym), którą można wysunąć przed nieprzekraczalną linię zabudowy, z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych wg przepisów odrębnych;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej najniższej położonego punktu na naturalnej warstwiczy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połaci 0° - 12°.
- 12) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami

wykonawczymi.

13) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi związane z funkcją podstawową, nieuciążliwe w zakresie handlu i gastronomii.

**§ 4. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie występują wymienione niżej zagadnienia, dla których nie określa się ustaleń:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granice terenu służącego organizacji imprez masowych.

## Dział II

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru

**§ 5.** Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska obowiązujące na terenie całego planu:

- 1) Realizacja ustaleń planu nie może naruszać obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Ustala się obowiązek zabezpieczenia przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością wynikającą z lokalizacji terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej;

- 5) Tereny położone w obszarze objętym planem i oznaczone symbolem MN podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 6) Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu na granicy opracowania, w przypadku graniczenia z terenami chronionymi akustycznie;
- 7) Ustala się zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;

**§ 6.** Ustala się szczegółowe zasady ochrony środowiska obowiązujące na terenie całego planu wynikające z ustaleń planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego:

- 1) Ustalenia niniejszego planu nie mogą kolidować z ustaleniami planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniami WRN w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 27 maja 1988r. oraz WRN w Kielcach z dnia 10 czerwca 1988r., ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 9/2002 z dnia 9.07.2002r w sprawie określenia granic Przedborskiego Parku Krajobrazowego i ustanowienia planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego w województwie łódzkim oraz wyznaczenia Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) Zakazuje się lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, która weszła w życie z dniem 1 października 2001r. na mocy ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w § 11 pkt. 1 oraz § 12 pkt. 1 Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 9/2002 z dnia 9.07.2002r w sprawie określenia granic Przedborskiego Parku Krajobrazowego i ustanowienia planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego w województwie łódzkim oraz wyznaczenia Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 3) Zakazuje się lokalizacji budownictwa rekreacji indywidualnej.
- 4) Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej.
- 5) Wszystkie zamierzenia dotyczące nowych urządzeń melioracyjnych i budowli wodnych należy poddać obowiązkowi sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Obowiązek ten dotyczy także regulacji rzek i strumieni, wałów przeciwpowodziowych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne na terenie Parku.
- 6) Przy nowych zamierzeniach melioracyjnych wymagane jest przestrzeganie zasady – „Nie odwadniać bez możliwości nawodnienia”.
- 7) Zakazuje się likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych.
- 8) Zakazuje się utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych.
- 9) Zakazuje się wylewania gnojowicy.
- 10) Zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości.
- 11) Zakazuje się lokalizacji ośrodków chowu i hodowli zwierząt.
- 12) Zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

- 13) Zakazuje się umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj.
- 14) Zakazuje się wypalania roślinności i pozostałości roślinnych.
- 15) Zakazuje się wydobywania skał, minerałów i torfu.
- 16) Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
- 17) Zakazuje się zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza ponad wielkości określone na podstawie przepisów odrębnych.
- 18) Ustala się ograniczenie do minimum stosowania środków chemicznych w gospodarce rolnej, leśnej i łowieckiej.

§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów MN, US i UT z dróg gminnych poprzez istniejące zjazdy i drogi dojazdowe zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do czasu wybudowania kanalizacji komunalnej, ścieki gromadzone będą w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach i wywożone okresowo przez wyspecjalizowaną firmę do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe z zastosowaniem środków zapobiegających przedostawaniu się zanieczyszczeń z terenów utwardzonych i parkingów do środowiska.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) dla całego obszaru planu zaopatrzenie w wodę z istniejącej lokalnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejący wodociąg;
- 2) przewidywana rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej winna zapewnić wodę do celów gospodarczo-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

Dla całego obszaru planu zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (kotłowni c.o.) realizowanych na podstawie projektów budowlanych z założeniem nieprzekraczania dopuszczalnych norm emisji spalin.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci 15 kV;

5. Telekomunikacja:

- 1) Dostęp do telefonicznych połączeń kablowych z istniejącej i projektowanej sieci kablowej, z uwzględnieniem alternatywnych operatorów za pośrednictwem kablowego rozprowadzenia linii abonenckich;
- 2) Na terenie całego planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia

7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

## 6. Gospodarka odpadami

Zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz ustaleniami programu gminnego i Planu Gospodarki Odpadami Województwa Łódzkiego.

## 7. Stawki procentowe

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszą 0% dla terenów US, UT i MN.

### Dział III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9.1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę usługową – sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, UT.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) lokalizację usług lokalnych i ponadlokalnych:

- a) usług w zakresie sportu i rekreacji, związanych z istniejącym Ośrodkiem Rozwoju Karate Tradycyjnego;
- b) usług towarzyszących.

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji składów, magazynów, hurtowni, baz transportowych, logistycznych i przeładunkowych, warsztatów mechaniki pojazdowej itp.;
- b) zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- c) zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- d) obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu obsługującej Ośrodek Rozwoju Karate Tradycyjnego.

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren przebiega kablowa linia elektroenergetyczna;
- b) przez teren przebiega kablowa linia telekomunikacyjna;
- c) maksymalną wysokość ogrodzenia ustala się na 180 cm (nie dotyczy specjalistycznych ogrodzeń urządzeń sportowych);
- d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z płyt i słupów betonowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (nie dotyczy inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych):

- a) lokalizowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 40%;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- d) wysokość zabudowy – do 8,00 m npt;
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- f) rodzaj dachów płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci;
- g) kąt nachylenia połaci do 35°.

5) obsługa komunikacyjna:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 1US, UT poprzez drogę dojazdową zlokalizowaną na terenie Ośrodka Karate Tradycyjnego obsługiwana przez istniejący zjazd z drogi gminnej;
- b) miejsca parkingowe zapewnione na terenie Ośrodka Karate Tradycyjnego poza obszarem planu.

**§10.** 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) Lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych-jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych;
- b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z funkcją podstawową.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji budynków i obiektów warsztatowych, usługowych i produkcyjnych,
- b) zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- c) zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- d) obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) maksymalną wysokość ogrodzenia ustala się na 180 cm;
- b) ustala się stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 powierzchni całkowitej;
- c) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z płyt i słupów betonowych;
- d) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na wydzielonej działce gruntu, z możliwością dojazdu do drogi publicznej o parametrach określonych przez zarządcę sieci.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (nie dotyczy inwestycji

celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych):

- a) lokalizowanie budynków w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy;
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy – 0,2;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- e) wysokość zabudowy – do 10 m npt;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) rodzaj dachu - jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°.

5) Obsługa komunikacyjna:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 2MN poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej;
- b) należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie.

Dział IV  
Ustalenia końcowe

§ 11. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze w granicach objętych jego opracowaniem, tracą moc wszystkie wcześniej uchwalone plany.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przedborza.

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

***Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Przedborzu***

***Krzysztof Zawisza***