

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Łądek**  
**z dnia .....roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Łądek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Łądek uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Łądek, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek, przyjętym uchwałą Rady Gminy Łądek Nr VI/15/11 z dnia 24 lutego 2011 r., zmieniony uchwałami: Nr XXXIV/144/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. oraz Nr XXII/132/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r.
2. Załączniki do planu stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Łądek, opracowany w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Łądek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Łądek o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 10°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 35° - 45°;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i wiaty;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie zamyka się w całości w granicy działki budowlanej, na której dana usługa jest zlokalizowana i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

**§3.** Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§4.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**.

**§5.**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach określonych wymiarami – zgodnie z rysunkiem;
  - 2) lokalizację budynków i wiat, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się:
  - 1) lokalizację:
    - a) budynków i wiat na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
    - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
    - c) dojazdów i dojazdów;
  - 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:
    - a) rozbudowę tych budynków z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachów i pozostałymi ustaleniami planu,
    - b) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
    - c) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
      - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
      - gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
      - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
  - 3) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
  - 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
  - 2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

## **§6.**

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
  - 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji:
  - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
  - 4) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
  - 5) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
  - 6) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;
  - 7) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej;

- 8) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

**§7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, przy czym teren objęty jest koncesją nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Pyzdry” ważna do dnia 07.07.2022 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie .

**§9.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego wolnostojącego, w tym mieszczącego handel wyłącznie o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) budynków gospodarczych lub garaży wolnostojących;
- 3) wiat;
- 4) stanowisk postojowych naziemnych lub w garażach.

2. Ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
  - a) 4,0 m z dachem płaskim,
  - b) 7,0 m z dachem stromym;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 pkt 3 i 4, nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze, lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczymi, garażami lub wiatami o wysokości do 4,0 m,
  - d) budynkami usługowymi;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, położonych poza granicami planu.

3. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych.

**§10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pas terenu ochronnego dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii z każdej strony tej linii, gdzie obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zakaz wykonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi elektroenergetycznych linii kablowych;
- 3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

**§12.**

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.
2. Dopuszcza się:
  - 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne należy lokalizować wyłącznie na dachach budynków.

**§13.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż handel.

**§14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§15.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

**§16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łądek.

**§17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Łądek  
z dnia .....roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Łądek**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr VI/43/19 Rady Gminy Łądek z dnia 6 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/148/16 z dnia 14 lipca 2016 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łądek dla wybranego obszaru w miejscowości Łądek.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łądek przyjętym uchwałą Rady Gminy Łądek Nr VI/15/11 z dnia 24 lutego 2011 r., zmieniony uchwałami: Nr XXXIV/144/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. oraz Nr XXII/132/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r. obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny zabudowy wielofunkcyjnej w zwartych jednostkach osadniczych - B\_R.

Wójt Gminy Łądek przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie zawiera:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy:
  - a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: nie przewiduje się zmian w charakterze układu przestrzennego wsi, zmiana polega na umożliwieniu lokalizacji usług, ale o parametrach zabudowy mieszkaniowej,
  - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: nie przewiduje się wpływu na istniejące walory krajobrazowe terenu ze względu na lokalizację nowej funkcji, gdyż usługi mogły być realizowane już w ramach zabudowy mieszkaniowej, tutaj zostanie umożliwiona lokalizacja usług w odrębnych budynkach, a teren sąsiaduje z terenem zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: na obszarze zmiany nie występują grunty rolne podlegające ochronie ani inne elementy środowiska podlegające ochronie, jednak wymogi ochrony środowiska muszą być przestrzegane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: brak obiektów chronionych,
  - e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: nie przewiduje się negatywnego oddziaływania zmiany planu, przy czym należy stosować odpowiednie technologie i zabezpieczenia,
  - f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest przy drodze gminnej, zmiana nie wpłynie negatywnie na walory ekonomiczne przestrzeni,
  - g) prawa własności: zmiana planu realizowana jest na wniosek właścicieli terenu,
  - h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: zmiana planu nie wpłynie na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - i) potrzeb interesu publicznego: zmiana planu nie ma wpływu na interes publiczny,
  - j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zmiana planu obowiązującego nie wpływa na zmianę potrzeb w tym zakresie, sieci mogą być realizowane zgodnie z uprzednio przyjętymi założeniami,
  - k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie lokalnej. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu. Odpowiednio

zostaną również opublikowane ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. W ww. dokumentach znajdują się informacje o możliwości składania wniosków i uwag,

- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej,
  - m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: docelowy sposób zaopatrzenia w wodę został określony w ustaleniach planu,
  - n) uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu;
- 2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: uwzględniono interesy mieszkańców w zakresie gospodarowania terenem;
  - 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren objęty zmianą zlokalizowany jest w obszarze zabudowanym, a charakter zabudowy będzie kontynuowany;
  - 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łądek, Rada Gminy Łądek podjęła uchwałę Nr LXVI/371/18 z dnia 6 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - 5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Celem opracowania miejscowego planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z potrzebami wyrażanymi we wnioskach właścicieli terenu.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz brakiem naruszenia polityki przestrzennej gminy, określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łądek, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.