

WYPIS/WYRYS

Z Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przeznaczonego Gminy Kiermozia

Na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przeznaczonego Gminy Kiermozia zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/1150/05 Rady Gminy w Kiermozi z dnia 29 kwietnia 2005 r. publikacja (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego Nr 212, poz. 2166 z dnia 8 lipca 2005r.) sporządzono wypis z tekstu planu dotyczący działki położonej w obrębie **Natolin**:

- Nr 21, oznaczonej symbolami IMRj, R.

Działka nr 21 położona jest w **Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Śludwi** – Przynosy oraz mieści się w **strefie ochrony stanowiska archeologicznego**.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania miejscowości:
Obszar na północ od drogi powiatowej oznaczonej symbolem 3 KZ oraz na zachód od drogi wojewódzkiej nr 584 (oznaczonej symbolem 5 KQ) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Śludwi – Przynosy Przez obszar miejscowości przebiega rurociąg naftowy, dalekosiężny „Płock – Poldnie” oraz linia elektroenergetyczna wysokich napięć.

Dla terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze objętym planem ustala się szczegółowe zasady infrastruktury technicznej:

- Odprowadzenie i utylizacja ścieków sanitarnych wariantowo:
 - do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach i wywóz do najbliższej zlewni przy oczyszczalni ścieków,
 - docelowo – do projektowanej sieci kanalizacyjnej, odprowadzającej ścieki do planowanej oczyszczalni ścieków w Kiermozi.
- Zapozarczenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje trafo oraz dopuszczone planem stacje trafo (do realizacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na moc w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach rolnych).

Dla terenów przeznaczonych pod inwestycje w obszarze objętym planem ustala się:

1 MRj

Przeznaczenie: Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług menedżerskich.

Informacje o istotnych szczegółowych warunkach zagospodarowania: Tereny położone częściowo w strefie ochrony stanowisk archeologicznych oraz częściowo w strefie ochrony ujęć wód podziemnych w Wojci Sęprowskiej.

Szczegółowe zasady zagospodarowania:

- Dojazd droga powiatową oznaczona symbolem 3 KZ poprzez istniejące zjazdy z tej drogi.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – w wyszczególnionej linii zabudowy, jednak nie bliżej niż odległości 15,0 m od krawędzi jezdni drogi.

Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów.

Tereny rolne (oznaczone symbolem "R") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego. Są to grunty rolne zgodne z ich definicją zawartą w przepisach odrębnych, nie wnieksze lasy pełniące funkcje zadziarczenia stópnych, sławy, drogi i dojazdy wewnętrzne. W terenach tych dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej, związanej z gospodarstwem rolnym w szerokości 100 m przyległym do istniejących, wydzielonych geodezyjnie dróg publicznych lub wewnętrznych (o szerokości minimum 6,0 m) lub z zapewnieniem dojazdu w obrębie gruntu własnego gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu warunku, że jakiegokolwiek przedsięwzięcia zlokalizowane na tych terenach nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. W terenach rolnych zachowuje się istniejące na dzień uchwalenia planu obiekty zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustalonych planu. Dopuszcza się załuszenia terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych gleb tj. V, VI i VIIz (położonych poza obszarami oznaczonymi symbolem RRL) w sposób zapewniający odpowiednie warunki siedliskowe dla tworzonego zbiorowiska leśnego oraz nie naruszający innych ustaleń planu a także interesów osób trzecich i interesu publicznego.

Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług menedżerskich (oznaczone symbolem "MRj") – przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi a także realizacji nowej zabudowy:

- **zagrodowej** – zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych.
- **mieszkaniowej jednorodzinnej** – zgodnie z jej definicją zawartą w przepisach odrębnych. Dopuszcza się możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową poprzez likwidację funkcji produkcyjnej rolniej oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej w enklawach pomiędzy siedliskami rolniczymi (w postaci tzw. zabudowa plombowa).
- **usługowej** w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków zakładów usługowych oraz usługowo-produkcyjnych działających w sferze usług bytowych i komercyjnych (np. handel, rzemiosło, obsługa turystyki, agroturystyka, administracja) i społecznych (np. ochrona zdrowia, opieka społeczna) oraz w sferze produkcji materialnej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i urządzeniami technicznymi, lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oraz budynkami gospodarczymi, garażami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi dla pojazdów, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie na otoczenie, przy zachowaniu warunków, iż branża i technologia przedstawiciele usługowych nie powodują, iż zaliczają się one do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ustala się realizację usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie dobudowy do budynku mieszkalnego lub osobnego obiektu na działce przy zachowaniu gabarytów nie większych niż budynek mieszkalny oraz przy zachowaniu innych ustalonych planów oraz przepisów odrębnych.

Ustala się Zakaz lokalizacji w tych terenach obiektów handlowych o powierzchni sprzedawanej większej niż 1 000 m².

Tereny oznaczone symbolem MTR należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w całości lub w części, we wszystkich fazach zabudowy, realizacji infrastruktury technicznej, makro- i mikro- i włączenie, zieleni itp.) w oparciu o plan zagospodarowania całego terenu objętego zorganizowaną działalnością inwestycyjną (plan zagospodarowania – w rozumieniu stosownych przepisów prawa budowlanego) przez podmiot lub konsorcjum podmiotów realizujących proces inwestycyjny w celu zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem. Działalność ta nie może naruszać kompetencji władz publicznych oraz innych podmiotów, współzależających zainwestowaniem terenu (tj. dysponentów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub drogi).

Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **ukształtowanej lub wykształconej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć dająca się określić w terenie linii, w której zlokalizowane są w stosunku do drogi lub innej przetrzyni publicznej elewacje budynków znajdujące się na sąsiednich działkach (po tej samej stronie drogi) w odległości do 30 m od działki, na której ma być lokalizowana zabudowa.

Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **zabudowie bliźniaczej** należy przez to rozumieć w sposób następujący: każdy z budynków tworzących zabudowę bliźniaczą, który usytuowany jest jedną ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną tak, że przylega lub będzie przylegać (po zrealizowaniu budynku na działce sąsiedniej) do ściany zewnętrznej bez otworów drugiego zharmonizowanych gabarytów zabudowy na obu działkach oraz jednokrotnej wysokości obu przyległych budynków w pasie o szerokości minimum 3,0 m od granicy działek sąsiednich w każdej stronie. Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **zabudowie wolnostojącej** należy przez to rozumieć zabudowę każdej działki budowlanej budynkiem oddzielnie – tj. nie bezpośrednio przy granicy działki budowlanych, jednak w sposób, który zapewni zachowanie minimalnych odległości od granicy działki i sąsiedniej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **zabudowie szeregowej** budynku usytuowanego w sposób następujący: każdy z budynków tworzących zabudowę szeregową usytuowany jest jedną ścianą lub dwiema ścianami zewnętrznymi bez otworów bezpośrednio przy granicy budowlanej z sąsiednią działką budowlaną tak, że przylega lub będzie przylegać (po zrealizowaniu budynku na działce sąsiedniej) do ściany zewnętrznej bez otworów drugiego budynku mieszkalnego na działce sąsiedniej na minimum 80 % długości tej ściany, przy zachowaniu zharmonizowanych gabarytów zabudowy na obu

działkach oraz jednokrotnej wysokości obu przyległych budynków w pasie o szerokości minimum 3,0 m od granicy działek sąsiednich w każdej stronie.

Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **przedsiewzięciach nieuczynliwych** (tj. nieuczynliwych usługach) należy przez to rozumieć przedsięwzięcia niezabudowane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych. Elektryk w ustaleniach planu mowa jest o **uczynliwych ograniczeniach** granic działki należy przez to rozumieć dopuszczenie na tych terenach przedsięwzięcie zakazanych do mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych pod warunkiem ograniczenia ewentualnej uczynliwości do granic terenu, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie lub nim zarządzający posiada tytuł prawny.

L stalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania uczynliwości istniejących w dniu uchwalenia planu oraz zakresu adaptacji istniejącego zaistnienia terenów.

a) W celu ograniczenia wpływu oddziaływania transportu kołowego ustala się zasady zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania transportu kołowego (tj. w odległości do 30,0 m od krawędzi jezdni drog klasy G oraz w odległości do 20,0 m od krawędzi jezdni drog klasy Z) w sposób ograniczający uczynliwość na pobyt ludzi z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z przebudową istniejących obiektów na stały pobyt ludzi oraz budową nowych obiektów. Ustala się zasady zastosowania takich rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki i budynków oraz rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury, które ograniczają uczynliwość. Odległość zabudowy od krawędzi jezdni w w. drog wynika z niżej wymienionych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Ustala się minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni drog (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) w sposób następujący:

- 15,0 m – od krawędzi jezdni drog powiatowych klasy Z oraz innych drog klasy Z lub w wykształconej linii zabudowy (wskazane nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni oraz w sposób niekolidujący z terenem drogi).

Powyższe odległości nie dotyczą lokalizacji zabudowy plezycyjowej oraz zabudowy (dla lokalizacji zabudowy na tych terenach wymagane jest uzyskanie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót).

b) Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania stref ochronnych od pomniejszych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:

- w zakresie obiektów elektroenergetycznych – zachowanie pasa terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi) wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz pasa terenu o szerokości 7,2 m (tj. po 30,0 m od skrajnego przewodu linii) wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV jako wolnego od zabudowy budynkami. Zaś wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, jak również roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem zarządcy sieci elektroenergetycznej (właściciwego zakładu energetycznego).

- w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zachowanie pasa terenu o szerokości 40,0 m, tj. po 20,0 m – od osi projektowanego gazownictwa wysokiego ciśnienia oraz wokół obiektów projektowanej stacji redukcyjnej gazu jako obszar, którego

Z upr. WOJTA
mgr inż. Andrzej Białkowski
Kierownik Biura

Z upr. WOJTA
mgr inż. Andrzej Białkowski
Kierownik Biura

- zainwestowane oraz wszelkie roboty budowlane a także związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz uwzględnieniem powierzchni winny być każdorazowo uzgodnione z zarządca urządzeń i instalacji gazowniczych i realizowane pod nadzorem właściwego zakładu gazowniczego, przy zachowaniu strefy kontrolowanej od przysięgłego geodety (zgodnie z przepisami odrębnymi) jako wolnej od zabudowy budynkami, ogrodzeniami i innymi obiektami drzewami lub krzewami.
- W zakresie obiektów dalekosyżnych rurociągów natynkowych – zachowanie pasa terenu o szerokości 60,0 m tj. po 30,0 m – od osi istniejącego rurociągu, w którym to obszarze nie może się znaleźć bezpieczeństwa jako terenu objętego zakazem zabudowy budynkami i składowania materiałów palnych oraz innych zasadzeń.
- Zainwestowanie tego terenu oraz wszelkie roboty budowlane a także roboty związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz uwzględnieniem powierzchni winny być każdorazowo uzgodnione z zarządcą urządzeń i instalacji rurociągowych i realizowane pod nadzorem właściwego zarządcy rurociągu.
- c) Dopuszcza się użytkowanie terenów i obiektów istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym planie sposób doposażony (z możliwością przebudowy) do czasu realizacji funkcji ustalonej lub zagospodarowanej. Zalicza się: aby istniejąca zabudowa i zainwestowanie terenu niekolidujące z ustalonymi planem terenami komunikacji oraz terenami objętymi zakazem zabudowy (w szczególności: terenami wód, terenami leśnymi, terenami narzuconymi na niebezpieczeństwo powodzi itp.) a znajdujące się w dobrym stanie technicznym było adaptowane do nowych funkcji, z możliwością remontu i przebudowy w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu. Szczegółowe rozstrzygnięcia tych kwestii winno znaleźć się w stosownej dokumentacji technicznej dotyczącej zagospodarowania konkretnych nieruchomości.
- f) Istotna ogólnie w zakresie zasad obsługi w infrastrukturę techniczną oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- a) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, drogowych gospodarstwach oraz ciągów pieszo-jezdnich w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz działalność gospodarczą (w tym w terenach rolnych) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać dojścia i drogi wewnętrzne. W tym drogi awaryjne i przeciwpożarowe. Rysunki planu wskazują propozycje i istniejące ważniejsze drogi wewnętrzne – zalecone do realizacji lub adaptacji w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów jako elementy wewnętrznej sieci komunikacyjnej.
- b) Istniała się jako zasada dojazd do drogi wojewódzkiej – za pośrednictwem dróg gminnych lub powiatowych, przy zachowaniu istniejących na dzień uchwalenia planu wjazdów i zjazdów na działki.
- c) Istniała się dojazd do obiektów związanych z gospodarstwem rolnym, a położonych w terenach oznaczonych symbolem R oraz do istniejących obiektów położonych w terenach granitów gospodarskiego rolności.
- d) Istniała się, iż miejsca postojowe związane z użytkowaniem nieruchomości winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu ustalonego planem procenta powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów i działek. Mini-

- malny wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów w ilości minimum 1 miejsce postojowe stale (dopuszczalne w garażu) oraz 1 miejsce postojowe czasowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej oraz obiekty służące rekreacji lub i mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz 3 czasowe miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, obiektów produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych lub 1 000 m² powierzchni terenu, jednak nie mniej niż 2 czasowe miejsca postojowe na jeden obiekt lub lokal użytkowy oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w pozostałych obiektach stanowiących miejsca pracy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz ustalonych planem wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek. W sytuacji adaptacji istniejącej zabudowy w terenach zainwestowanych na dzień uchwalenia planu (w tym w terenach objętych ochroną konserwatorską) dopuszcza się realizację czasowych miejsc postojowych w pasie drogowym dróg publicznych (za zgodą zarządcy drogi), w obrębie przestroni publicznej albo dróg wewnętrznych o ile szerokość tych dróg w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 10,0 m.
- e) Istniała się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
- urządzenia zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, gospodarskich oraz przeciwpożarowych i specjalnych,
 - urządzenia gromadzenia lub odprowadzania ścieków sanitarnych oraz technologicznych (jeśli takie wystąpią),
 - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez urządzenia stacji transformatorowych z sieciami elektroenergetyczną krajową,
 - linie wydzielone proekologiczne źródła ciepła, docelowo w oparciu o np. gaz lub olej opałowy lub paliwo stałe o niskiej zawartości siarki lub zachowujące proekologiczne technologie spalania jako źródła ciepła,
 - urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych z zapewnieniem możliwości ich wstępnej selekcji w miejscu powstawania odpadów oraz ich usuwanie zgodnie z systemem przyjętym przepisami gminnymi dotyczącymi urządzenia porządku i czystości w gminie Kiermostki,
 - w przypadku powstania odpadów z grupy niebezpiecznych ustala się obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne, przy zachowaniu docelowo dostępu z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej do tych urządzeń (dla celów przebudowy, rozbudowy oraz bieżącej obsługi),
 - pasach terenów komunikacji kolejowej na terenach zabudowanych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleni planu.
- f) Istniała się, jako zasada realizację i użytkowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem w:
- pasach terenów komunikacji kolejowej na terenach zabudowanych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleni planu,
 - w pasach przydrogowych przyklejonych do linii rozgraniczającej a ograniczonych linią zabudowy lub minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni na terenach niezabudowanych (w rozumieniu ustawy o drogach publicznych) przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleni planu,
 - w obszarach, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę realizacji planowanego

Z up. WOJTA
mgr Arkadiusz Bawolek
Zastępca Burmistrza
Strona 5 z 12

Z up. WOJTA
mgr Arkadiusz Bawolek
Zastępca Burmistrza
Strona 6 z 12