

Uchwała Nr

Rady Gminy Słupia

z dnia.....2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), a także uchwały Nr XI/67/2025 Rady Gminy Słupia z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 grudnia 2014 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra, zwany dalej „planem”.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, 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;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 2, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
 - 5) linie wymiarowe (m);
- 2) oznaczenie informacyjne: informacja o treści: „Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 «Koluszki-Tomaszów» oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 «Międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie»”.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 5. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 2) dachu spadowym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowej jest równy lub większy niż 10°;
- 3) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) karcie parkingowej – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej;
- 7) niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródłach ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła energii, które nie powodują zanieczyszczenia ponad dopuszczalne normy;
- 8) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 2 uchwały;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Słupia;
- 13) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-RZM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL - teren drogi lokalnej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowanie jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-RZM:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,0 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,0 m².

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojazdów;
- 2) działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki o powierzchni mniejszej niż podane w ust. 1 wyłącznie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w planie.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 "Międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie" w granicach których obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwa państwa;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych chowu lub hodowli zwierząt powyżej 20 DJP;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 8) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 9) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostały teren określony w planie nie jest klasyfikowany akustycznie.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zaliczono drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, dla której:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Obowiązek lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi, nie dotyczy nowych budynków chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich.

3. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie.

4. W przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów.

5. Kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-RZM ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków służących produkcji rolniczej, w tym budynków inwentarskich, gospodarczych, szklarni, garaży, wiat – 9,0 m,
 - c) dachy płaskie lub spadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 15. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami dla terenu oznaczonego na rysunku planu MN-RZM można

dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800,0 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 25°;
- 4) parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

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

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną bezpośrednio graniczącą z obszarem planu;
- 2) obsługę obszaru z dróg gminnych położonych poza obszarem planu oraz z terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

2. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL, szerokość w liniach rozgraniczających 1,5 m (poszerzenie).

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca parkingowego w granicach nieruchomości.

2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 1;
- 2) w formie parkingów terenowych, budynków garażowych, wiat.

§ 19. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach przestrzeni przylegających do terenów obsługi komunikacyjnej i zawartych pomiędzy

wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;

- 3) dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1, w tym również w przypadku modernizacji i przebudowy infrastruktury istniejącej, wymagającej zmiany trasy – dopuszcza się budowę sieci na wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów według zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 20. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzanie ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzenie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 7,
 - 3) dopuszcza się w granicach wszystkich terenów sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz stacji wolno stojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 7;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - b) możliwość budowy wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 21 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący w wysokości 15 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-RZM.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupia.

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Słupia oraz na stronie urzędowej gminy.