

Projekt

z dnia 13 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XI/ /2019
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów uchwalonej uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Rzgów, według granic naniesionych na rysunku planu oraz określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XLII/330/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,98 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych;
- 3) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 7) **szerokości frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którymi działka ta bezpośrednio graniczy;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2 o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a niewytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 11) **produkcji** - należy rozumieć wszelką działalność ludzką, której celem jest wywarzanie określonych dóbr materialnych, przynoszącą zyski producentowi i zaspokajającą potrzeby społeczne;
- 12) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Dla obszaru objętego planem **nie ustala się**:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) nakaz dostosowania budynków do - oznaczonych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz wprowadzania na elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych.

§ 5. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 - „Niecka Łódzka” (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 600 m p.p.t.), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) nakaz usuwania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz, usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) nakaz stosowania przy realizacji nowych inwestycji zabezpieczeń technicznych służących ochronie środowiska, w tym szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych;
- 8) nakaz przestrzegania w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m oraz strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń ustanowionych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 9) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg,
 - c) garaży, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 12) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii.

2. Wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków, ich części podziemnych lub rozbudowywanych części budynków;
- 2) nakaz wprowadzenia, ochrony i kształtowania zieleni izolacyjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych dojazdów i dojazdów - w tym z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych dla wody.

§ 6. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia ilości miejsc postojowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zakładów produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych - minimum 1 miejsca postojowego na 4 stanowiska pracy;
- 2) dla pozostałych usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. W ramach miejsc postojowych określonych w ust 1 nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - minimum 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 7. 1. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do **scalania i podziału nieruchomości**, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m², z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) nakaz zachowania dla nowej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 25 m;
- 3) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojazd oraz na potrzeby infrastruktury technicznej, dla których ustala się:
 - a) minimalną szerokość działki przeznaczonej pod dojazd - 6 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki przeznaczonej na potrzeby infrastruktury technicznej - 8 m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 80 stopni do 100 stopni.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 8. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej.

2. Dla terenu **1.PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej: $i=1,0$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,1$;
- 2) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m².

3. Dla terenu **1.PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych: 30 stopni.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia ul. Rudzka - droga powiatowa 1195E.

§ 10. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zasilanie z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcie wody w Rzgowie lub na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry przewodów wodociągowych - Ø 32 mm,
 - c) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalne parametry przewodów kanalizacji sanitarnej - Ø 40 mm,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalne parametry przewodów kanalizacji deszczowej - Ø 40 mm,
 - f) rozbudowę sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32 mm,
 - c) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt.9;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GSZ „KALINKO”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
 - c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, wywóz i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 11. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości - 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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


BURMISTRZ RZGOWA



Mateusz Kamiński

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

ADWOKAT



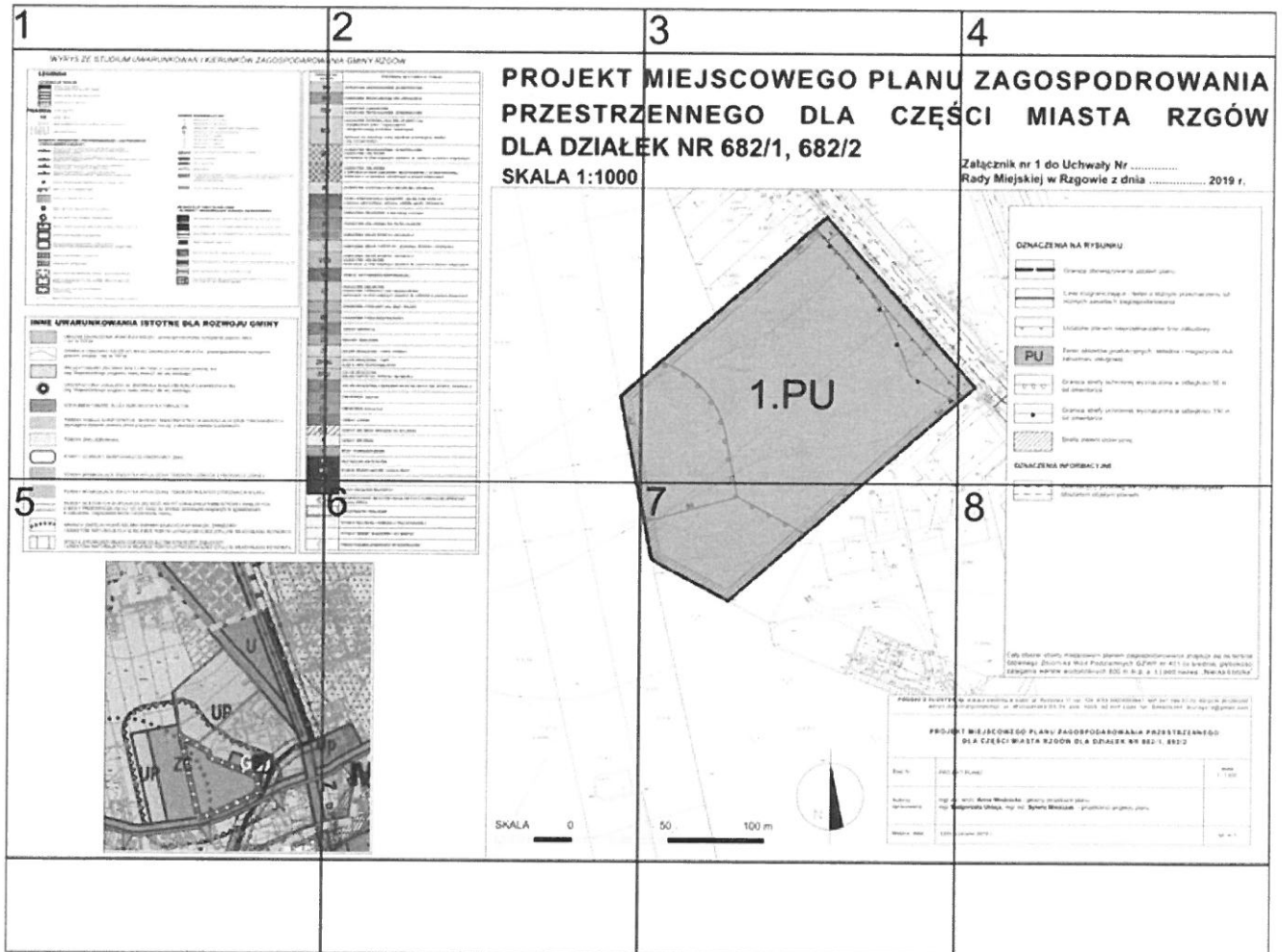
Agata Sobieszka Krzywicka

Z up. Burmistrza Rzgowa



Agnieszka Krawiec
GŁÓWNY SPECJALISTA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/ /2019
 Rady Miejskiej w Rzgowie
 z dnia 26 czerwca 2019 r.

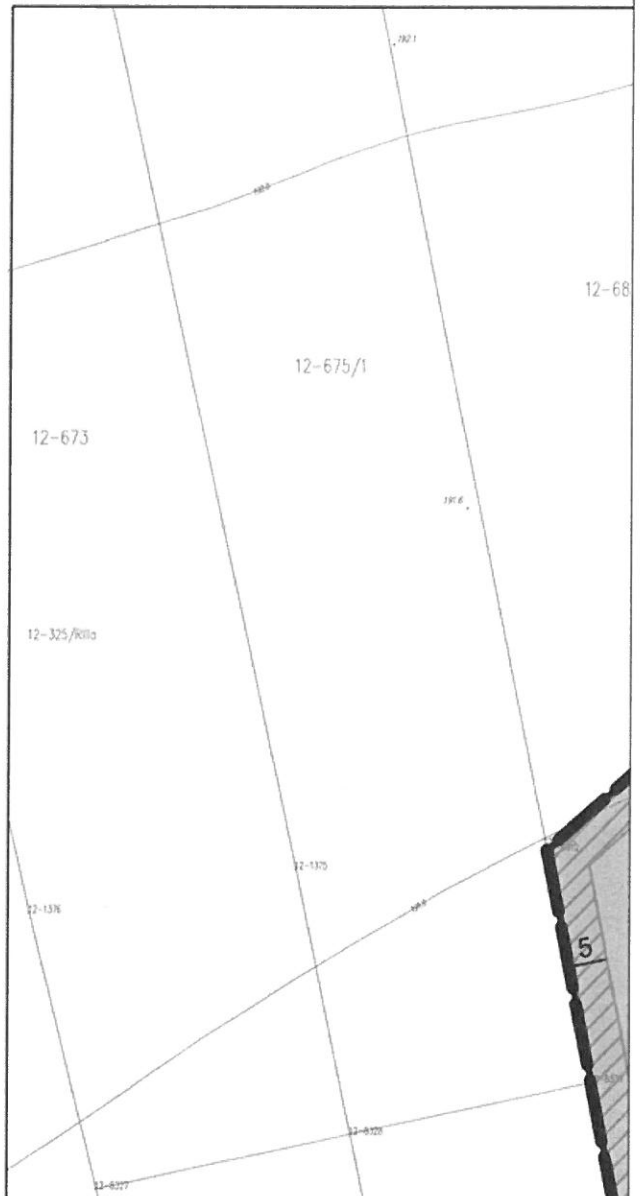


2

PLANIA GMINY RZGÓW

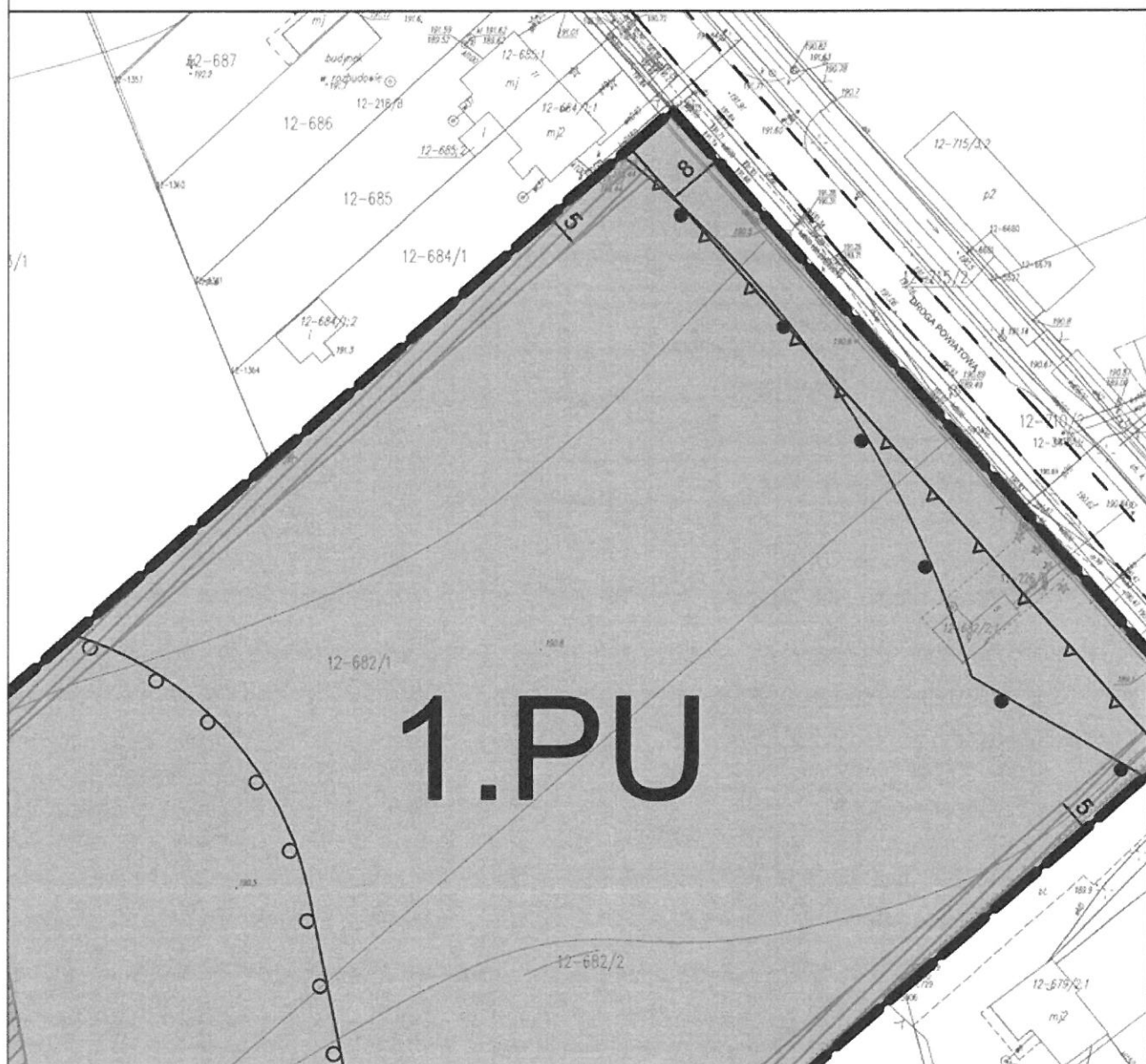
ZENIE NU	PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU
V	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
V	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
n	ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
C	ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA - mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna - usługowa (usługi publiczne i komercyjne) wyklucza się realizację nowej zabudowy produkcyjnej, składów i baz transportowych
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ realizowane na zasadach określonych w planach miejscowych
	ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ (letniskowa)
	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.
	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
	ZABUDOWA USŁUGOWA KULTU RELIGIJNEGO
	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI
	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI, ZDROWIA, SPORTU I REKREACJI
U	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych
	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY
	ZABUDOWA PRODUKCJI ROLNICZEJ
	TERENY GÓRNICZE
	OGRODY DZIAŁKOWE
	ZIELEŃ URZĄDZONA - PARKI, SKWERY
VG	ZIELEŃ URZĄDZONA - PARK UJĘCIA WÓD GEOTERMALNYCH
Ut	ZIELEŃ URZĄDZONA USŁUGI TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
U	ZIELEŃ URZĄDZONA Z NIEKUBATUROWYMI OBIEKTAMI SPORTU I REKREACJI
	CMENTARZE (czynne)
Z	CMENTARZE (nieczynne)
	TERENY LASÓW
	TERENY ROLNICZE WSKAZNE DO DOLESIEŃ
	TERENY ROLNICZE
	WODY POWIERZCHNIOWE
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
Z	STACJE WODOCIĄGOWE I UJĘCIA WODY
	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

PROJEKT PRZESTRZ DLA DZIAŁE SKALA 1:1000



3

MIEJSCOWEGO PLANU ENNEGO DLA CZĘŚ EK NR 682/1, 682/2



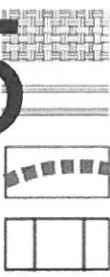
4

ZAGOSPODROWANIA CI MIASTA RZGÓW

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 2019 r.



5

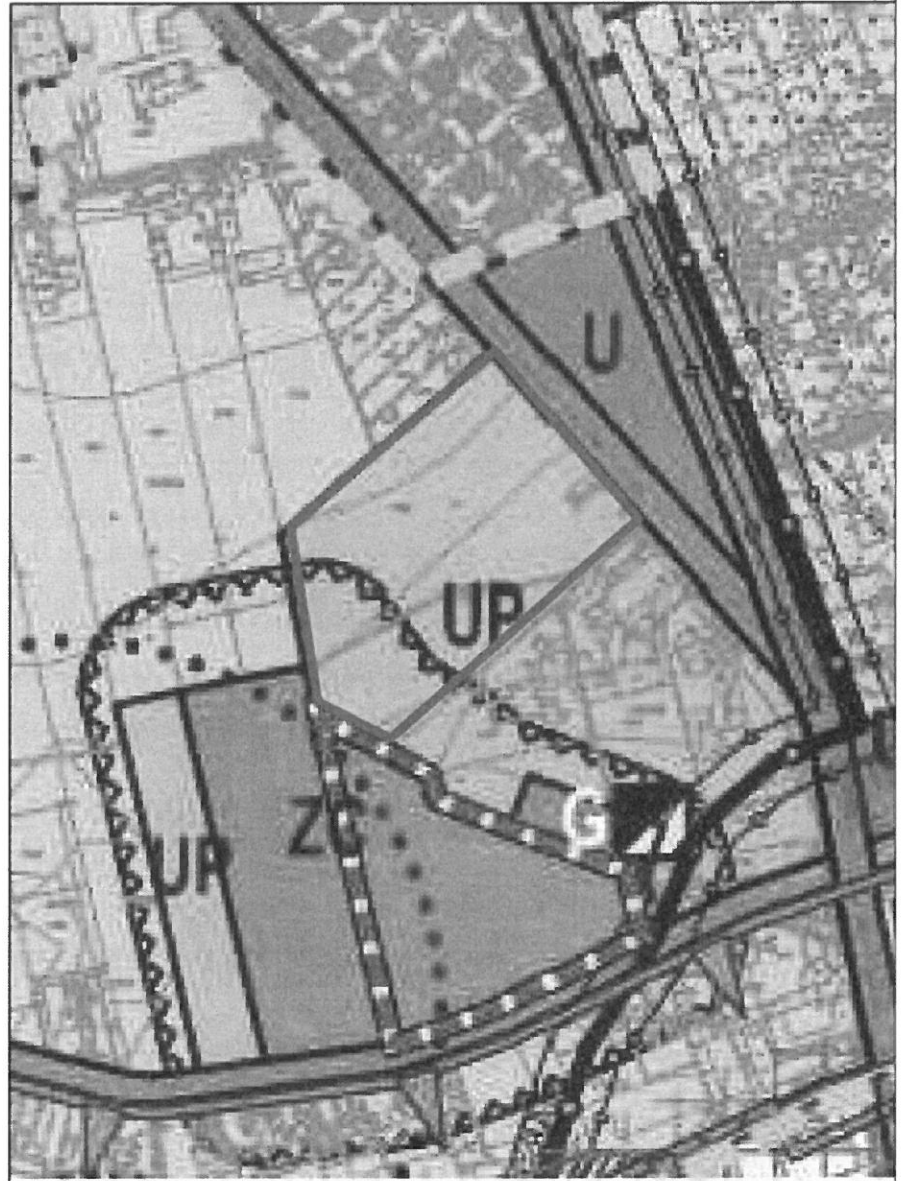


TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ

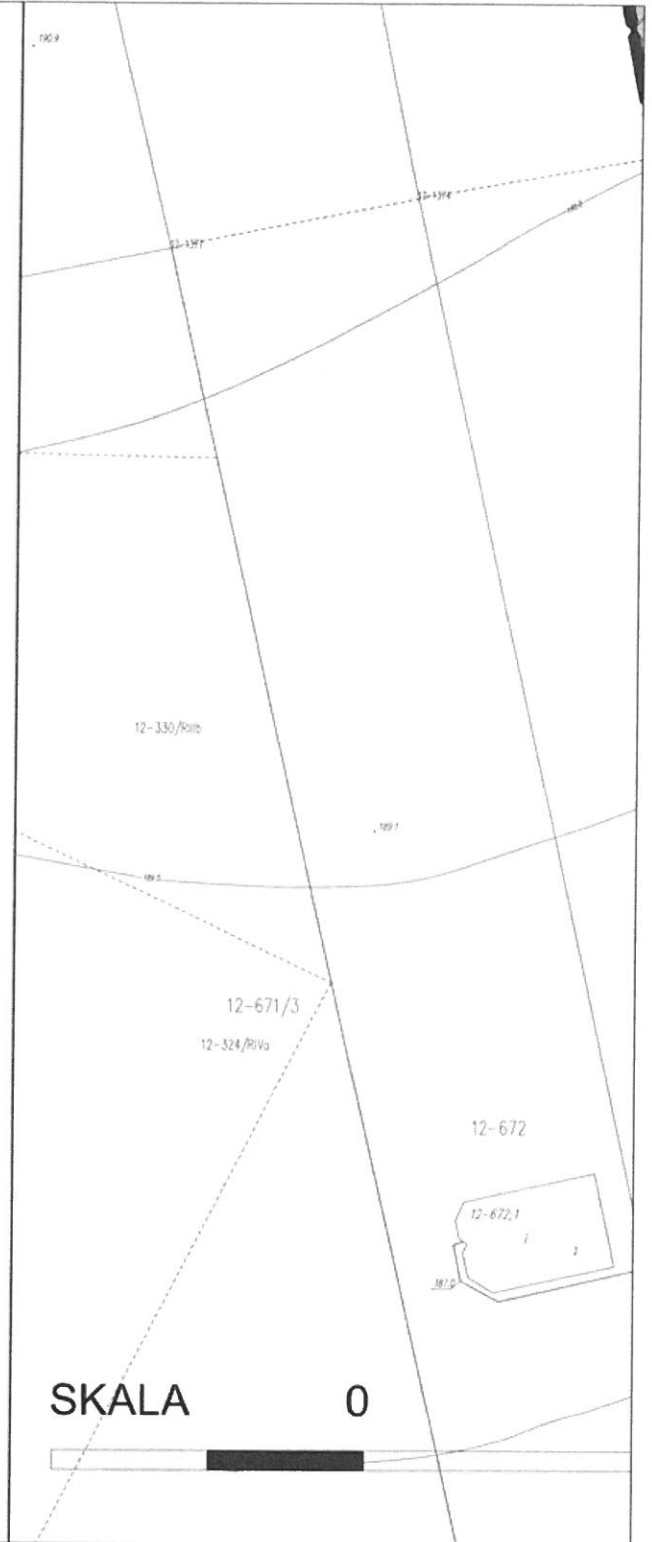
TERENY W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTANICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW (wraz ze strefami ochronnymi związanymi w ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu)

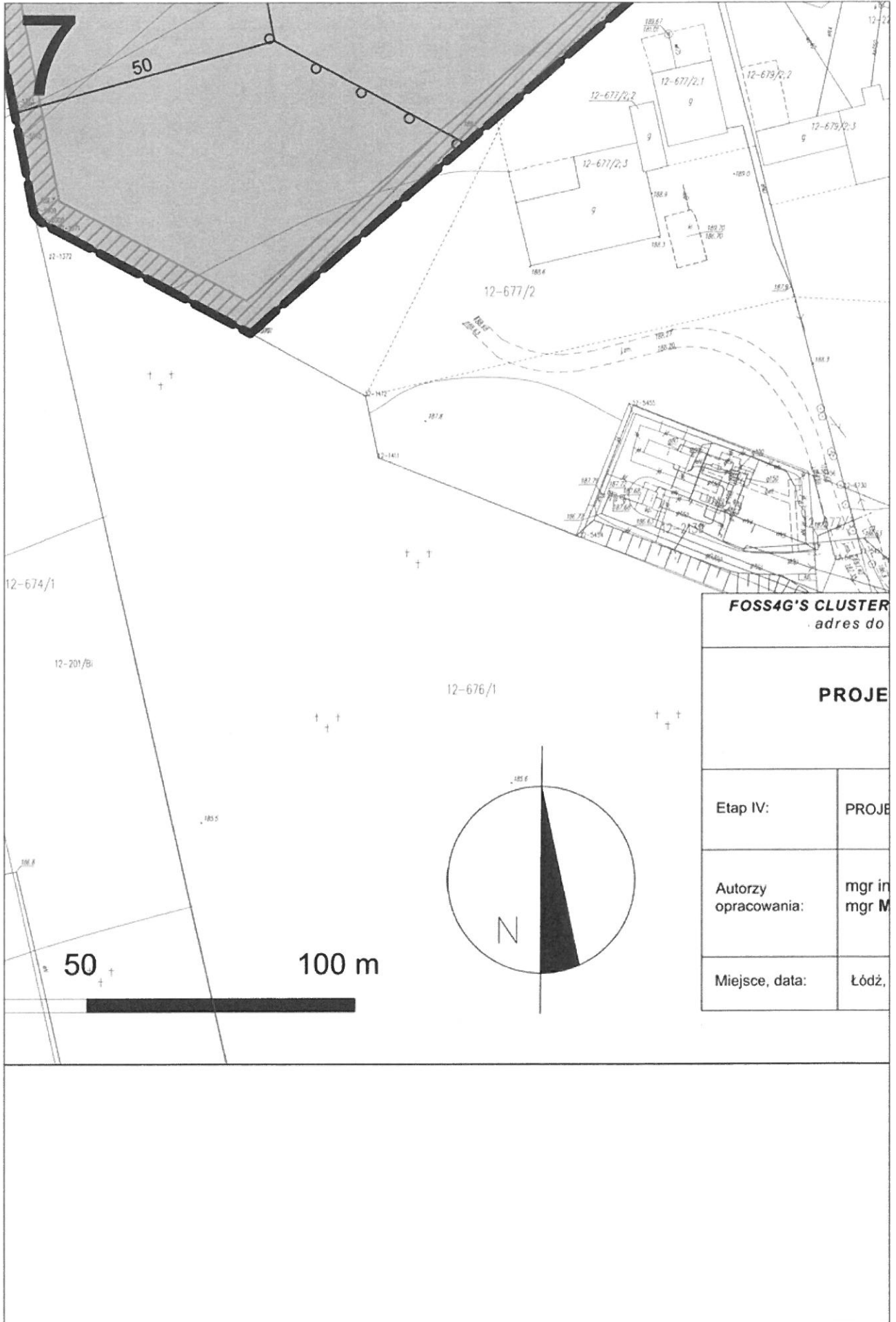
GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

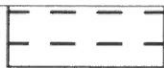
STREFA Z POWIERZCHNIAMI OGRANICZAJĄCYMI WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA



6	TEREN URZĄDZEŃ GAZOWYCH
	POZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY powyżej 2000m ²
	PRZESTRZENIE PUBLICZNE
	STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZESTRZENNEJ
	STREFA "BRAMY WJAZDOWEJ DO MIASTA"
	PRZESTRZENNA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA







Orientacyjny przebieg linii rozgraniczających drog poza obszarem objętym planem

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 600 m m p. p. t.) pod nazwą „Niecka Łódzka”

Sp. z o.o.z siedzibą w Łodzi, ul. Rydzowa 17 lok. 128, KRS 00006553941, NIP 947-198-51-70, REGON 361280285
 korespondencji: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1005, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com

**KT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓW DLA DZIAŁEK NR 682/1, 682/2**

KT PLANU	skala 1 : 1 000
ż. arch. Anna Woźnicka - główny projektant planu Małgorzata Ukleja , mgr inż. Sylwia Miszczak - projektanci projektu planu	
czerwiec 2019 r.	rys. nr 1

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 402 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsięwzięcia energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 869), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Rzgowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów działek nr 682/1, 682/2

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów działek nr 682/1, 682/2, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 października 2017 r. uchwały Nr XLII/330/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r.

2. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 26 czerwca do 17 lipca 2018 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rzgowie wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Rzgowa o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 26 czerwca 2019 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i dnia 26 czerwca 2019 r. w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu w wyznaczonym terminie wpłynęło czternaście wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 26 czerwca 2018 r.

W dniu 25 lipca 2018 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie, że w związku z ukazaniem się ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynął żaden wniosek ani uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Rzgowa w dniu 26 czerwca 2018 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 tejże ustawy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt. 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 29 października 2018 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniu 14 grudnia 2018 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem odpowiednio uzyskania opinii oraz jego uzgodnienia.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. Urz. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) w dniach od 9 kwietnia do 30 kwietnia 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 14 maja 2019 r. nie wniesiono żadnych uwag.

W dniu 21 maja 2019 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag do ww. planu oraz w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt. 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. Urz. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) w dniach od 9 kwietnia do 30 kwietnia 2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 kwietnia 2019 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 14 maja 2019 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

W dniu 21 maja 2019 r. Burmistrz Rzgowa wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag do ww. planu oraz w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Rzgowa zgodnie z art. 17 pkt. 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na sesji w dniu 26 czerwca 2019 r. Rada Miejska podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów działek nr 682/1, 682/2.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Rzgowie stwierdziła zgodność przyjętych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów działek nr 682/1, 682/2, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów działek nr 682/1, 682/2, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgów dla działek nr 682/1, 682/2

Niniejszy miejscowy plan powstała w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój terenów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej.

W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 sierpnia 2017 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną, bazy, składy i magazyny. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w § 8 i § 9 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w § 8 przedmiotowego projektu znajdują się wskaźniki zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów leśnych oraz chronionych gruntów rolnych, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w §5 i § 10 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 8 i § 9 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30%.

7)Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 10 ust. 3 pkt 1 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 9 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w §9 i § 10 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 9 i § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Rzgowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 26 czerwca 2018 r. Burmistrz Rzgowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie wpłynęło czternaście wniosków do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 09 kwietnia 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 2 kwietnia 2019 r.

W trakcie wyłożenia w dniu 24 kwietnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, nie wniesiono uwag do projektu planu.

12)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 10 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13)Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Rzgowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych w terminie składania wniosków.

14)Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowią dwie niezabudowane działki, położone w zachodniej części miasta Rzgów. Plan dopuszcza zabudowę obiektami przemysłowymi, składami i magazynami i/lub zabudową usługową, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tej części miasta Rzgów.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3.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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Burmistrz Rzgowa dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta stanowi załącznik do uchwały Nr XXVII/190/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 września 2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Rzgów przyjętej. Uznano wówczas częściową nieaktualność wówczas obowiązującego studium. Do jego zmiany przystąpiono już poprzez uchwałę Nr XLV/413/2014 Rady

Miejskiej w Rzgowie z dnia 28 kwietnia 2014 r. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalono dnia 30 sierpnia 2017 roku uchwałą Nr XL/314/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie.

W związku z powyższymi uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z uchwaleniem planu gmina ma możliwość naliczenia opłaty planistycznej i adiacenckiej. Ponadto wzrośnie podatek od nieruchomości. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse gminne.

