

**UCHWAŁA NR XI/106/2019
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 VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 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) **terenie** - 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 **scalenia 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: $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;
- 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 - \varnothing 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.

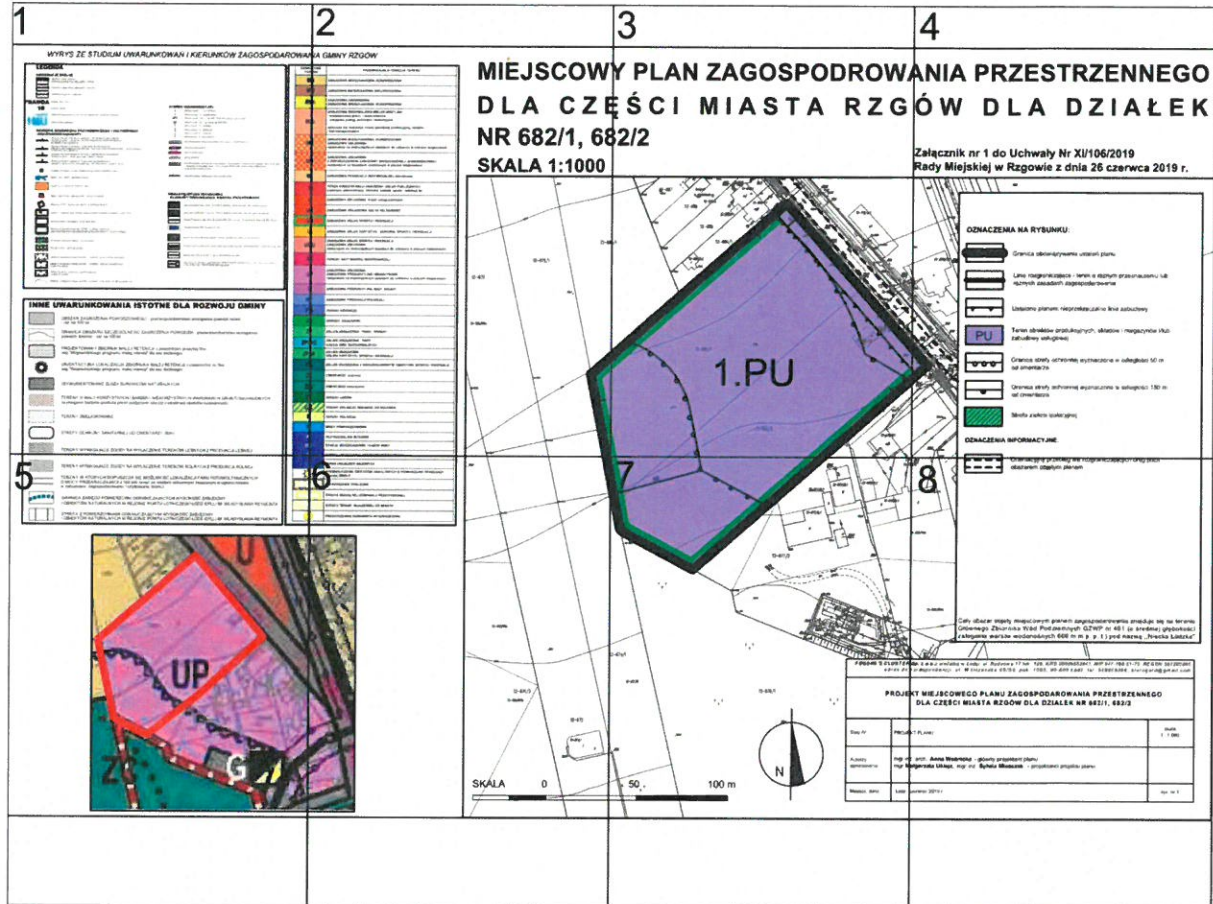
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Radosław Pełka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/106/2019
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 26 czerwca 2019 r.

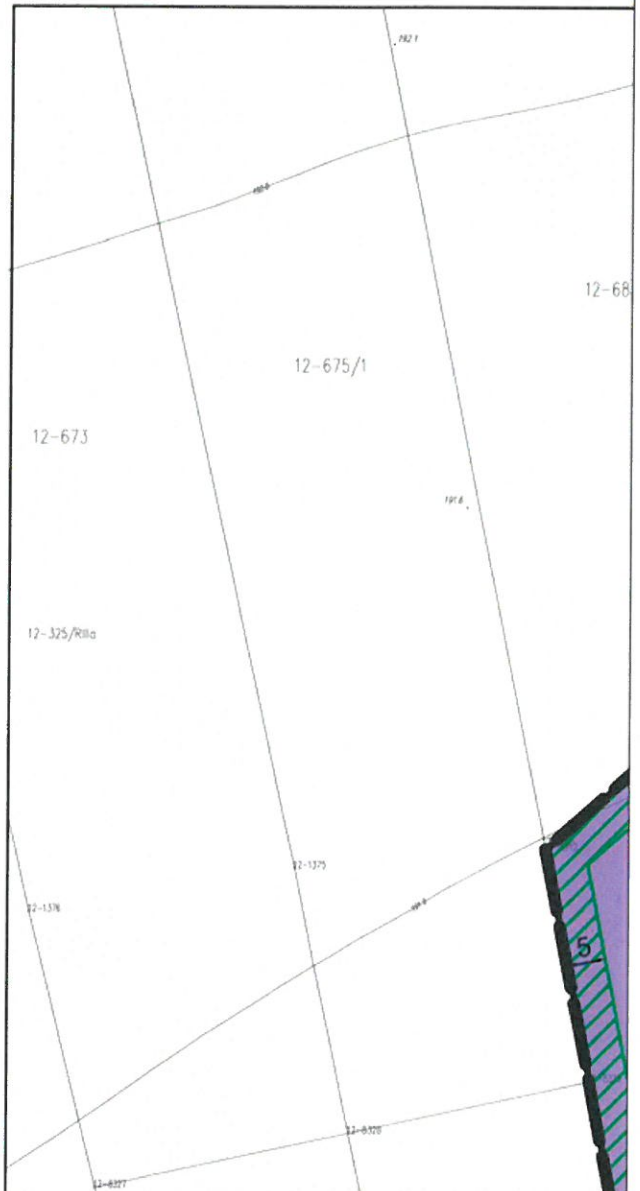


2

ANIA GMINY RZGÓW

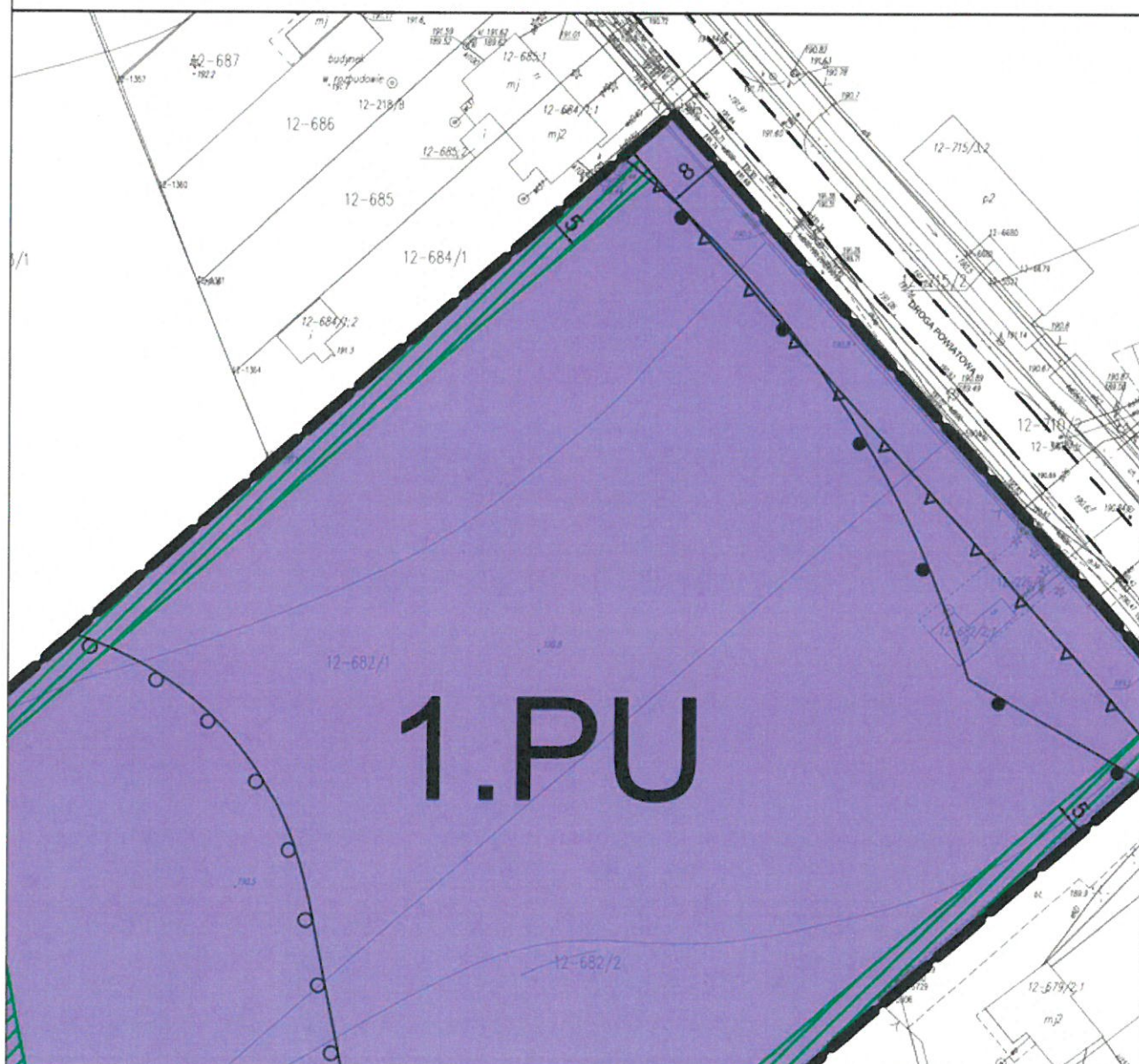
| ZENIE NU | PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA TERENU |
|-------------|--|
| N | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA |
| V | ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA |
| n | ZABUDOWA ZAGRODOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA |
| c | ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA - mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna - usługowa (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 (leśnikowa) |
| | TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp. |
| | ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne |
| | ZABUDOWA USŁUGOWA KULTURY 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 |
| | ZIELEŃ URZĄDZONA Z NIEKUBATUROWYMI OBIEKTAMI SPORTU I REKREACJI |
| | CMENTARZE (czynne) |
| | CMENTARZE (nieczynne) |
| | TERENY LASÓW |
| | TERENY ROLNICZE WSKAZNE DO DOLESIEŃ |
| | TERENY ROLNICZE |
| | WODY POWIERZCHNIOWE |
| | OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW |
| Z | STACJE WODOCIĄGOWE I UJĘCIA WODY |
| | TERENY URZĄDZONA FUNKCYJNEGO |

PROJEKT PRZESTRZ DLA DZIAŁE SKALA 1:1000



3

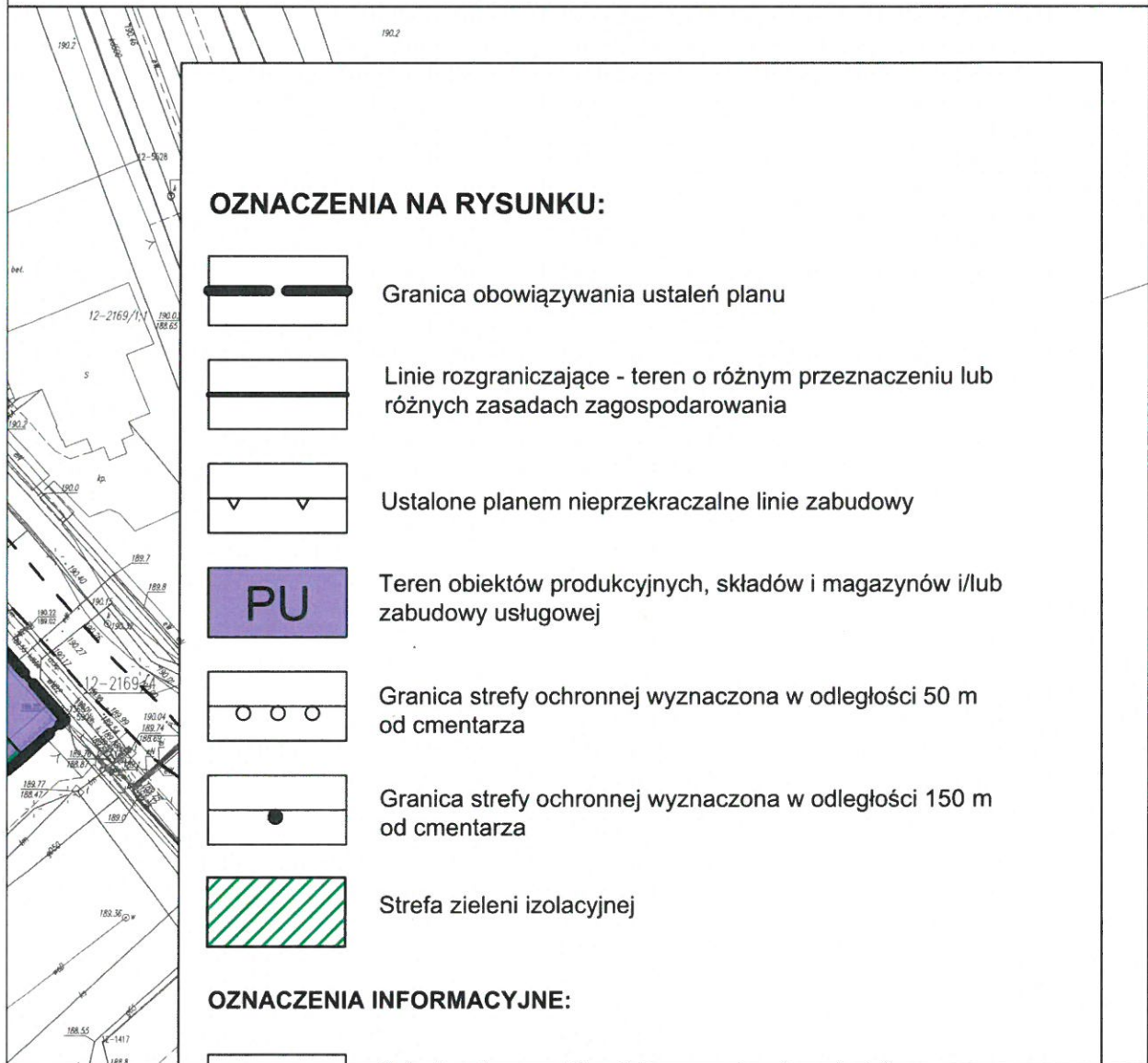
MIEJSCOWEGO PLANU Miejscowego Planu Miejscowego DLA CZĘŚĆ Miejscowych NR 682/1, 682/2



4

ANIA PRZESTRZENNEGO ÓW DLA DZIAŁEK

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XI/106/2019
Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 26 czerwca 2019 r.



5



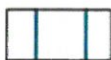
TERENY WYMAGAJĄCE ZGODY NA WYŁĄCZENIE TERENÓW ROLNYCH Z PRODUKCJI ROLNEJ



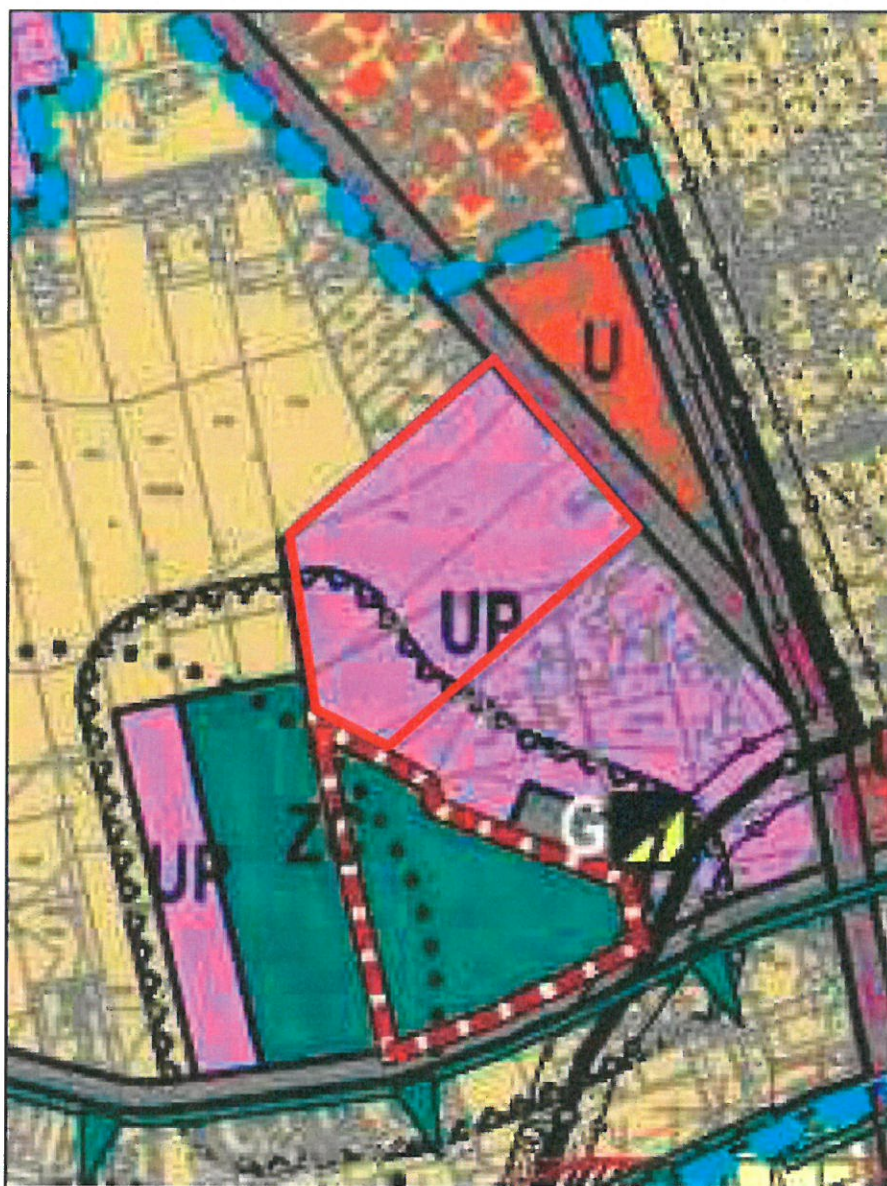
TERENY W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTANICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW (wraz ze strefami ochronnymi związanymi w ograniczeniach w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu)



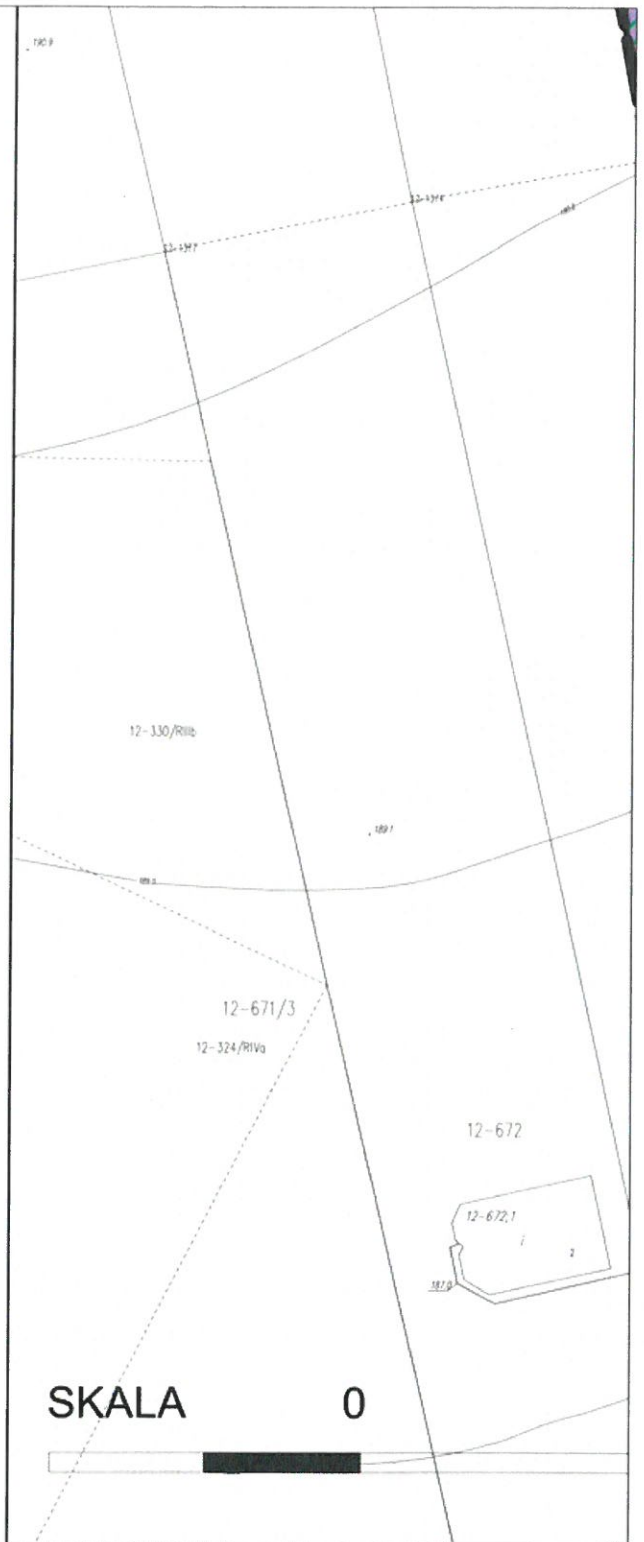
GRANICA ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

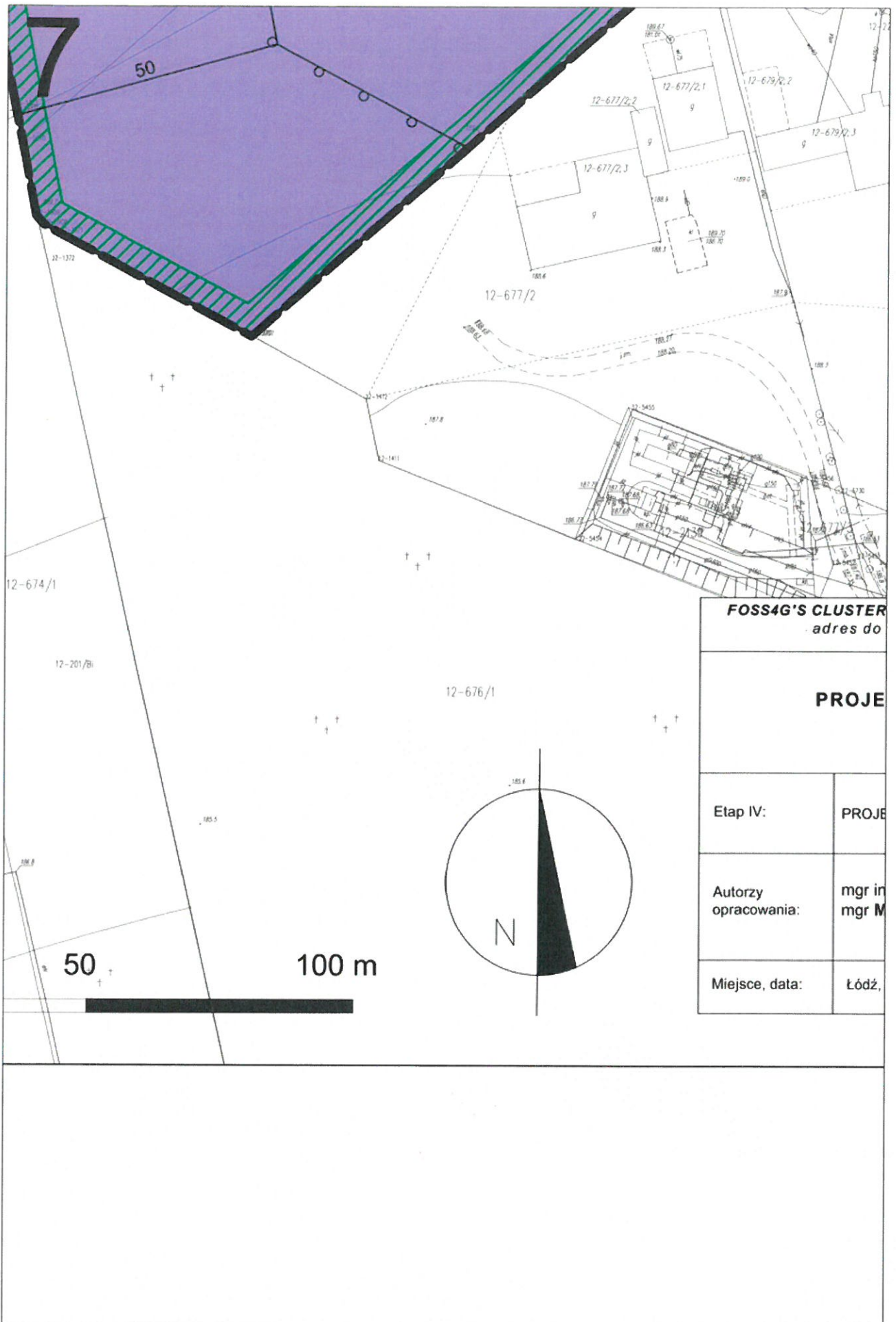


STREFA Z POWIERZCHNIAMI OGRANICZAJĄCYMI WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL) IM. WŁADYSŁAWA REYMONTA

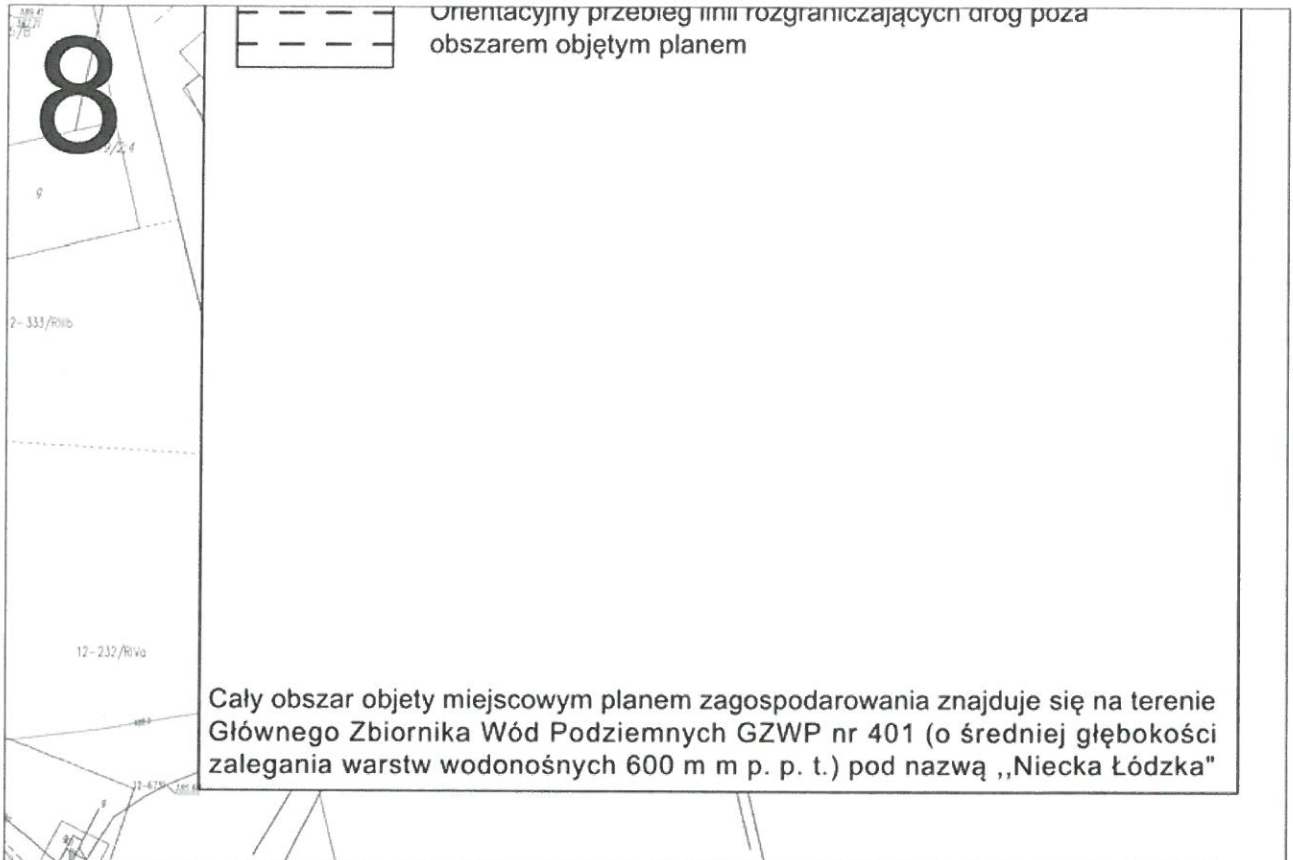


| | |
|----------|---|
| 6 | TEREN URZADZEŃ GAZOWYCH |
| | POZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY powyżej 2000m ² |
| | REZERWACJA PRZESTRZENNA |
| | STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZESTRZENNEJ |
| | STREFA "BRAMY WJAZDOWEJ DO MIASTA" |
| | PRZESTRZENNA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA |





| | |
|-------------------------|-----------------|
| FOSS4G'S CLUSTER | |
| adres do | |
| PROJE | |
| Etap IV: | PROJE |
| Autorzy opracowania: | mgr in mgr M |
| Miejsce, data: | Łódź, |



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 |



**PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**
Radosław Felka

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 (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 (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 należą:

- 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,

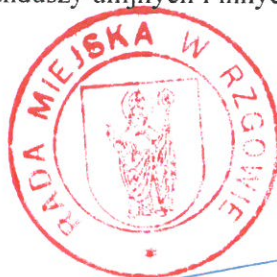
natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 869), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (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.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Radosław Pełka

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 (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 (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 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą Nr VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 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 wpłynął jeden wniosek, 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.

Na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło czternaście wniosków do w/w projektu planu.

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.

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 nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga do prognozy 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 te same 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 (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) w dniach od 09 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.

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 i do prognozy 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 XI sesji w dniu 26 czerwca 2019 r. Rada Miejska podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr XI/106/2019 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 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalonego uchwałą VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 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 VI/61/2019 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2019 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 nierolne 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 do projektu planu wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych i czternaście wniosków od instytucji.

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 ład 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. Obowiązującą zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów uchwalono dnia 27 marca 2019 roku uchwałą Nr VI/61/2019 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. Ponadto wzrośnie podatek od nieruchomości. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse gminne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie



Radosław Felka

SPRAWDZONO POD WZGŁEDEM
FORMALNO - PRAWNYM

ADWOKAT

Agata Sołtys - Wierzyńska