



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI GOSPODARZ (CZ. DZIAŁEK NR 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)**

PROJEKT PLANU

***podstawa opracowania:** umowa Nr 154/2016 zawarta w dniu 5 września 2016 r. z Gminą Rzgów*

autorzy opracowania:

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1703 z późn. zm.)*

*mgr **Artur Lewczuk** - udział w opracowaniu projektu planu*

Łódź, październik 2017 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami z 2016 r. poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą z 2017 r. poz. 1566) 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., Rada Miejska w Rzgowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

2. Uchwała dotyczy części obszaru gminy Rzgów, według granic naniesionych na rysunku planu oraz określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XXIII/155/2016 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 1,3 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 uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4)- stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;

- 4) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4);
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) **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;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie dotyczącą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gospodarz (cz. działek nr 143/1, 143/2, 144/3, 144/4), o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczony symbolem **U(MN)** - teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczony symbolem **UP** - teren przeznaczony pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy;
- 2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 - Niecka Łódzka", wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego cieku i stawu;
- 4) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeń ustaleń § 12 ust. 3 pkt 2 lit. b;
- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu i wód powierzchniowych;
- 7) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 8) obowiązek, usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - a) określonych w planie inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:
 - instalacje do obróbki metali żelaznych: kuźnie, odlewnie, walcownie, ciągnie i instalacje do nakładania powłok metalicznych,
 - instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych;
- 11) zakazuje się 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;
- 13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenu U(MN) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 6.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się nakaz zapewnienia ilości miejsc do parkowania zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów i nieruchomości, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 dom lub 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zakładów produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych - minimum 1 miejsca postojowego na 2 stanowiska pracy;
- 3) dla pozostałych usług - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o której mowa w ust. 2 pkt 2, nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nakaz zachowania minimalnych wielkości działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy, na potrzeby infrastruktury technicznej oraz dla regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) nakaz zachowania dla nowej działki szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 80 stopni do 100 stopni.

2. W granicach terenów objętych planem nie określa się obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. 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.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 9.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U(MN)** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenu **1.U(MN)** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i magazynowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy.

3. Dla terenu **1.U(MN)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy nie większej niż 40%;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 3) obowiązek zapewnienia dla terenu **1.U(MN)** - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenu **1.U(MN)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków:
 - a) usługowych, mieszkaniowo-usługowych i mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.

5. W granicach terenu **1.U(MN)** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenu **1.U(MN)** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 600 m².

§ 10.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UP** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

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

- 1) obowiązek zachowania powierzchni zabudowy nie większej niż 50%;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15%.

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

- 1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i szarości.

4. Dla terenu **1.UP** ustala się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.1. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewnia droga krajowa nr 71.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z drogi krajowej 71 poprzez działkę 143/3 oraz północne części działek nr 144/3 i 144/4.

§ 12.1. 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) zaopatrzenie w wodę z układu gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o ujęcie wody w Gospodarzu,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 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 i przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie: przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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) 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; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii,
- b) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie 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

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

§ 14. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów zatwierdzonego uchwałą Nr XI/95/2003 Rady Gminy Rzgów z dnia 22 lipca 2003 r.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady