

**UCHWAŁA NR IX/51/2003
RADY GMINY W GOSZCZANOWIE
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2003r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczanów

Na podstawie art. 7, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz stosownie do art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) w związku z art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984) w nawiązaniu do Uchwały Nr II/16/2002 Rady Gminy w Goszczanowie z dnia 12 grudnia 2002r. Rada Gminy w Goszczanowie postanawia, co następuje

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1. Uchwalić zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczanów, obejmującą obszar położony w miejscowości Goszczanów, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Goszczanowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczanów, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę;
- 7) funkcji dominującej - należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) funkcji towarzyszącej - należy przez to rozumieć uzupełniającą funkcje terenu dopuszczalną ustaleniami planu na danym obszarze;
- 9) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki, pokrytą roślinnością;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 12) oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi;

13) przedsięwzięciu - należy przez to rozumieć lokalizowanie nowych inwestycji budowlanych oraz inwestycje budowlane, polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz rozbiórkę obiektu budowlanego;

14) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu wraz liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

§5.1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej Uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

5.2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 5) budynki przeznaczone do adaptacji.

Rozdział II **Ustalenia szczegółowe**

§6.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcja dominująca - zabudowa mieszkaniowa;
- 2) funkcja towarzysząca - usługi nieuciążliwe.

6.2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;
- 2) obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji niemieszkalnej z budynkiem mieszkalnym;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 35%;
- 5) obowiązek pozostawienia minimum 50% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
- 6) dopuszcza się: rozbudowę, przebudowę, wymianę, rozbiórkę istniejącej zabudowy pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz nie przekroczenia maksymalnego procentu powierzchni zabudowy;
- 7) dopuszcza się lokalizację w budynku mieszkalnym funkcji usługowej o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego;
- 9) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do funkcji mieszkaniowej i usługowej w obrębie działki;

6.3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego przy kącie nachylenia połaci dachowych od 30° - 45°

§7.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-handlowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcja dominująca - zabudowa usługowo-handlowa;
- 2) funkcja towarzysząca - mieszkaniowa.

7.2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek lokalizacji budynków usługowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków administracyjnych, socjalnych, magazynowych i garaży związanych z działalnością;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 4) zakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego;
 - 5) dopuszcza się blokowanie w jednym obiekcie funkcji usługowej z innymi funkcjami związanymi z prowadzoną działalnością;
 - 6) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w budynku usługowym pod warunkiem zachowania maksymalnego 20% udziału powierzchni mieszkalnej w powierzchni użytkowej całego budynku;
 - 7) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki - 65%;
 - 8) obowiązek pozostawienia minimum 25% powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako teren biologicznie czynny;
 - 9) dopuszcza się adaptację znajdującego się na działce obiektu kubaturowego;
 - 10) maksymalna wysokość ogrodzenia - 150cm, zakaz stosowania na ogrodzenie wielkowymiarowych elementów prefabrykowanych;
 - 11) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w dostosowaniu do funkcji usługowej i mieszkaniowej zarówno dla transportu osobowego jak i dostawczego w obrębie działki;
- 7.3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 3 kondygnacji naziemnych, ale nie może być większa niż 10m liczone od poziomu gruntu do gzymsu;
 - 2) obowiązek stosowania dla wszystkich obiektów sytuowanych na działce ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachów.

§8.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnego bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zakaz stosowania do ogrzewania paliwa emitującego do atmosfery spaliny przekraczające dopuszczalne normy,
- 4) odprowadzenie ścieków - do indywidualnego szczelnego zbiornika bezodpływowego, docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych - powierzchniowo; obowiązek podczyszczania wód deszczowych z powierzchni utwardzonych potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do kanalizacji (wpusty deszczowe, separatory olejów)

- 6) usuwanie nieczystości stałych - w oparciu o gminny system oczyszczania obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów stałych w miejscach wyznaczonych w szczelnych pojemnikach, w granicach działki oraz obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;
- 7) obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej DP 203;
- 8) ustala się wartości progowe poziomu hałasu w środowisku określone w przepisach o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§9. W ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony dóbr kultury, obowiązuje zgłoszenie w Wojewódzkim Oddziale Służb Ochrony Zabytków prac ziemnych prowadzonych w wyznaczonej na rysunki planu strefie ochrony archeologicznej.

§10. Na obszarze objętym planem, przed przystąpieniem do realizacji projektowych inwestycji, w tym również ogrodzeń i przejazdów komunikacyjnych, należy dokonać uzgodnień z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w celu zapewnienia swobodnego dostępu i prawidłowej eksploatacji rowu przydrożnego, będącego odbiornikiem wód ze zmeliorowanych, przyległych użytków rolnych

§11. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości dla terenu MN i terenu U - 0%

Rozdział III Przepisy końcowe

§12. Traci moc obowiązujący miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczanów uchwalony w dniu 14 czerwca 1992r. Uchwałą Nr XVIII/120/92 Rady Gminy w Goszczanowie (pub. Dz. U. Województwa Sieradzkiego z 1992r. Nr 7, poz. 58) w części dotyczącej obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej Uchwały.

§13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goszczanów.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Józef Rzeźniczak