U C H W A Ł A Nr VII/44/19
RADY GMINY ZDUNY
z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Rząśno

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. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 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, 235 i 730) i w nawiązaniu do uchwały Nr XL/265/18 Rady Gminy Zduny z dnia 6 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Zduny uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Rząśno nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina Zduny, fragment wsi Rząśno.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   d) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

g) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w metrach;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

2) **drogach publicznych,** oznaczonych symbolem "**KD**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg służących komunikacji publicznej, w tym klasy: dojazdowe – o symbolu **„KD-D"**;

3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi (dojazdu) zapewniającej działce dostępność komunikacyjną;

4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągłe wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi;

7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;

10) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

11) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;

12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia powierzchni terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię działki budowlanej;

13) **utrzymaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

14) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

15) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

16) **wysokości budowli** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonej części budowli do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami;

17) **zabudowie produkcyjnej, składach i magazynach**, oznaczonej symbolem **„P”** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności: produkcyjnej nierolniczej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz innych obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), w zakresie usług produkcyjnych, magazynowo-składowej, warsztatów remontowych, stacji obsługi sprzętu budowlanego, środków transportu i sprzętu rolniczego, stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji oraz działalności w zakresie skupu, przerobu i sprzedaży złomu, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

3. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - takie obiekty i tereny nie występują;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - takie obiekty i tereny nie występują;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania wyodrębnionych terenów

§ 6.1. W obszarze urbanistycznym - wieś Rząśno wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały określone symbolami cyfrowymi (numerami): 1 i 2 oraz symbolami literowymi dotyczącymi przeznaczenia terenu.

2. Linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:

1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy);

2) zwymiarowanie określone na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy;

3) granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1- 3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 7. Dla terenu o symbolach 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga klasy „dojazdowa",

b) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,

c) istniejący rów melioracyjny do utrzymania, z dopuszczeniem jego przekrycia,

d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 8. Dla terenu o symbolach 2.P ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budynku o innej funkcji, wyłącznie jako związanych z prowadzeniem w obrębie działki budowlanej działalności gospodarczej z zakresu dopuszczonego w niniejszym planie miejscowym,

b) dopuszcza się realizację budynków służących działalności handlowej, z ograniczeniem powierzchni sprzedaży w obrębie działki budowlanej do 400m^2,

c) w pasie terenu zawartym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą przyległej drogi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu,

d) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg określa się na rysunku planu poprzez wskazanie punktów identyfikacyjnych jej przebiegu i zwymiarowanie,
- wskaźnik zabudowy do 0,7,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 1,4,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

e) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:

- wysokość budynków mieszkalnych do 10 m, wysokość budynków pozostałych do 15m,
- dach na budynkach mieszkalnych o nachyleniu głównych połaci do 45^0,
- dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci do 40^0, z dopuszczeniem zastosowania przekryć sferycznych, pneumatycznych lub namiotowych,
- wysokość budowli do 20 m,

f) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji i strzępiarki złomu,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach prawa dotyczących ochrony środowiska,
- wymagane jest równoczesne lub wyprzedzające wykonanie elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń określonych przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się preferencje dla zastosowania niewęglowych czynników ciepła,
- teren nie zalicza się do terenów chronionych przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

g) w zakresie zasad podziału i scalania nieruchomości ustala się:

- wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania: szerokości nie mniejszej niż 5 m, narożnego ścięcia linii granicznej w obrębie połączenia z drogą w terenie 1.KD-D o wymiarach, co najmniej, 5 m x 5 m, a w przypadku wydzielania dojazdu o nieprzelotowym zakończeniu, także zachowania możliwości urządzenia placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m,
- działka budowlana winna mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2500m^2 i szerokość frontu nie mniejszą niż 40 m, granice działki budowlanej powstałe w wyniku podziału winny mieć kąt zbliżony do 90^0 (z tolerancją do 5%) w stosunku do osi pasa drogi obsługującej, lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej;
- przy wydzielaniu działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie obowiązuje zachowanie minimalnych wymiarów: dla stacji transformatorowej wnętrzowej - 5 m x 6 m, dla stacji słupowej - 2 m x 3 m. Nie ustala się wielkości działki budowlanej, szerokości jej frontu i kąta położenia nowych linii granicznych w stosunku do drogi obsługującej dla działki wydzielanej z przeznaczeniem pod budowę innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie miejscowym jest dopuszczalne w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
- nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

h) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną dla terenu zapewnia (z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych) droga określona niniejszym planem jako teren o symbolach 1.KD-D,
- dla obsługi działek budowlanych dopuszcza się urządzenie dojazdów, których wydzielenie z nieruchomości winno spełniać warunki określone w lit.g tiret pierwsze,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Miejsca postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów, w tym miejsca postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów w ilości, minimum: przy realizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w innym budynku - jedno miejsce dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów handlowych - jedno miejsce dla samochodów osobowych na każdy obiekt a ponadto jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży, przy realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych dla obsługi lub remontów środków transportu, sprzętu rolniczego i sprzętu budowlanego - dwa miejsca dla samochodów osobowych na jedno stanowisko obsługi lub remontowe a w przypadku realizacji stanowisk przystosowanych dla obsługi lub remontów samochodów ciężarowych - jedno miejsce z przeznaczeniem dla samochodów ciężarowych, przy realizacji pozostałych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie zdefiniowanym dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - co najmniej dwa miejsca dla samochodów osobowych a także jedno miejsce dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte cztery miejsca pracy oraz jedno miejsce dla samochodów ciężarowych na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów,
- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości, minimum: przy realizacji obiektów handlowych - jedno miejsce na każde 15 urządzanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy realizacji obiektów budowlanych służących działalności w zakresie zdefiniowanym dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - jedno miejsce na każde 25 urządzanych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

i) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu,
- dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym, z zakresu łączności publicznej), których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne,
- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, lub ujęć własnych przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wykonywania takich ujęć,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej. W sytuacji braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo do zakładowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;

- odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza obszarem planu, stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stacje transformatorowe sytuowane w terenie,
- zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej oraz paliw gazowych, olejowych i paliw stałych, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 9. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) w wysokości 10 procent dla terenu oznaczonego symbolami 2.P;

2) w wysokości 0,1 procenta dla terenu oznaczonego symbolami 1KD-D.

§ 10. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXVI/140/2001 Rady Gminy w Zdunach z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zduny (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 237, poz. 3609) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Dałek