

**UCHWAŁA NR XXV/223/2012
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 19 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa,
rejon ulic: Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza – Kusocińskiego**

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 321, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) w związku z uchwałą Nr LII/399/2010 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza - Kusocińskiego, Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rzgów w rejonie ulic Stadionowej – Tuszyńskiej – Rzemieślniczej - Kusocińskiego, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczają:

- 1) od północy – północna granica działki o nr ewid. 324;
- 2) od wschodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 1238/1;
- 3) od południa – północna granicy działki o nr ewid. 262;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 308, zachodnia granica działki o nr ewid. 309/2.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 2, wyznaczono graficznie na rysunku planu opracowanego w skali 1:1000.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rzgów, rejon ulic Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza – Kusocińskiego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzgowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym – granicami obszaru objętego ustaleniami planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej, a w przypadku lokalizacji zabudowy obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizowane po wcześniejszym uzgodnieniu, na etapie pozwolenia na budowę, z właściwym Zakładem Energetycznym oraz pozostałe obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, zieleni i elementy małej architektury, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym przewidzianym w planie dla danej działki budowlanej oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających,
 - b) istniejących granic działki,
 - c) innych elementów zagospodarowania terenu, od których te linie wyznaczono;
- 10) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego oraz usługowego, a także ich otoczenia;
- 12) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 13) działce niesamodzielnej – należy przez to rozumieć działkę, która nie spełnia parametrów działki budowlanej; można na niej lokalizować zabudowę jedynie po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 16) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych, określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie do celów projektowych;
- 17) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 19) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki;
- 20) reklamie - należy przez to rozumieć nośniki reklamowe w postaci transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych, stojaków reklamowych, znaków, szyldów, zwiastunów, ekranów multimedialnych oraz innych nośników reklamowych służących przekazowi informacji, umieszczonych na terenie prywatnym lub w przestrzeni dróg, z wyłączeniem znaków drogowych oraz tablic reklamowych dopuszczonych przez system informacji w mieście Rzgów;

- 21) symbolach działek – należy przez to rozumieć symbole sformułowane w formie kolejnych numerów porządkowych przypisanych istniejącym działkom zlokalizowanym w tym samym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 22) strukturze poziomej terenów – należy przez to rozumieć elementy ładu przestrzennego dotyczące parametrów w zakresie kształtu, powierzchni, obsługi komunikacyjnej, kąta nachylenia granic podziału, nowo projektowanych działek budowlanych;

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zasady kształtowania struktury poziomej terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki niesamodzielne;
- 5) symbole działek;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 5. 1. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN;
- 2) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 2U/MN;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;

- 4) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/P;
- 5) tereny przestrzeni dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej lub głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/GP,
 - b) tereny drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - c) tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL,
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW.

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, o określonym przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego;
 - 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego jako wolno stojącego,
 - b) budynku gospodarczego (garażowego, gospodarczo-garażowego) jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych lub garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - 4) możliwość realizacji pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku; pomieszczenia usługowe nie mogą zajmować więcej niż 40% całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 5) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z możliwością remontu, rozbudowy, przebudowy, wymiany dachów; rozbudowę należy wykonać zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 6) w przypadku istniejącej zabudowy gospodarczej znajdującej się na działce 1.4. w terenie 1MN, zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się jedynie możliwość remontu lub wymiany dachu;
 - 7) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych oraz dróg wewnętrznych; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, sieci, obiektów infrastruktury technicznej);
 - 8) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
 - 9) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywoplotu;
 - 10) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m²,
 - c) lokalizacji reklam na dachach budynków,

- d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - e) lokalizacji reklam na drzewach,
 - f) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:
- 1) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.1. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL i 1KDL, dla działek obsługiwanych komunikacyjnie z tej drogi oraz prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW dla działek obsługiwanych komunikacyjnie z tej drogi,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 21 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.2. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 22 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1250 m²;
 - 3) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.3. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 29 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1400 m²;
 - 4) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki oznaczonej symbolem 1.4. w terenie 1MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 3KDL, dla działek obsługiwanych komunikacyjnie z tej drogi oraz prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW dla działek obsługiwanych komunikacyjnie z tej drogi,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1100 m²;
 - 5) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 2.1., 2.2. w terenie 2MN, po wcześniejszym wzajemnym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 950 m²;
 - 6) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 2.3. w terenie 2MN, po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,

- c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 7) ustala się następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 3.1. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 32 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2260 m²;
- 8) ustala się następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 3.2. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 34 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2430 m²;
- 9) ustala się następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 3.3. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 33 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 855 m²;
- 10) ustala się następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 3.4. w terenie 3MN:
- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 48 m,
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 3200 m²;
- 11) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 4.1 i 4.2. w terenie 4MN, po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1600 m²;
- 12) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.3 w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być równoległe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1300 m²;
- 13) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 4.4. w terenie 4MN, po spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 21 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1350 m²;
- 14) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 5.1 i 5.2. w terenie 5MN, po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1100 m²;
- 15) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w ust. 3, w pkt. od 1 do 14.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej;
- 7) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku mieszkalnego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych i o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku gospodarczego (albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej i o wysokości nie większej niż 6,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 5) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału, w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 7) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych; dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki;
- 8) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 10) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN – bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 3KDL, oraz dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW, 3KDW,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz z istniejącej poza granicami planu – ulicy Tuszyńskiej (KDZ),
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW, dopuszcza się obsługę z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ tylko za zgodą zarządcy drogi;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MN, 2U/MN plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zgodnie z § 2, ust 8;
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:
 - 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, nie więcej niż jednego budynku usługowego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego;
 - 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego jako wolno stojącego,
 - b) budynku gospodarczego (garażowego, gospodarczo-garażowego) jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych lub garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - c) budynku usługowego jako wolnostojącego; dopuszcza się możliwość realizacji pomieszczeń usługowych jako dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; pomieszczenia usługowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego nie mogą zajmować więcej niż 50% całkowitej powierzchni budynku;
 - 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych oraz wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
 - 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
 - 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywopłotu;
 - 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 8 m²,
 - c) lokalizacji reklam na dachach budynków,

- d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - e) lokalizacji reklam na drzewach,
 - f) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów; nakaz wykonania rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 1.1., 1.2., w terenie 1U/MN, w części działki o symbolu 1.1. i po wcześniejszym połączeniu działki 1.2. i części działki 1.1. na części terenu oznaczonej na rysunku planu, po spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 23 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1300 m²;
- 2) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 2.1. w terenie 2U/MN:
- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Tuszyńskiej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 3) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działek o symbolach 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6., 2.7. w terenie 2U/MN, po ich wcześniejszym połączeniu po spełnieniu następujących warunków:
- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ul. Tuszyńskiej;
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 22 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 4) ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.8. w terenie 2U/MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 26 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2260 m²;
- 5) ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.9. w terenie 2U/MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 37 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3160 m²;
- 6) ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 2.10. w terenie 2U/MN:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 100 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 8000 m²;
- 7) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontu, określonych w ust. 3, w pkt. od 1 do 6.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny; nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 7) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku mieszkalnego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m, przy rzędnej parteru nie większej niż 50,0 cm ponad gruntem rodzimym;
- 3) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego, gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 4) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi w tej samej kolorystyce;
- 6) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 7) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego: preferowane kolory: kremowy, jasny żółty, biały, beżowy, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 8) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych; dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki;
- 9) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu saiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 11) powierzchnię zabudowy działek nie więcej niż 40%;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MN – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 2KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, dopuszcza się obsługę z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ tylko za zgodą zarządcy drogi,

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/MN – bezpośrednio z istniejącej drogi – ulicy Tuszyńskiej (KDZ), obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/GP nowymi zjazdami/wjazdami;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
- a) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- c) dla gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia mieszkaniowego oraz usługowego.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – składy, magazyny oraz zgodnie z § 2, ust. 8.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:
- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) możliwość realizacji na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym, nie więcej niż jednego budynku gospodarczego albo budynku garażowego albo budynku gospodarczo-garażowego, nie więcej niż jednego budynku składowo – magazynowego;
- 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
- a) budynku usługowego jako wolno stojącego,
- b) budynku składowo – magazynowego jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń składowo – magazynowych jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku,
- c) budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do tego budynku;
- 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych oraz drogi wewnętrznej; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60cm;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywopłotu;
- 7) zakaz:
- a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam,
- b) lokalizacji reklam na dachach budynków,
- c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
- d) lokalizacji reklam na drzewach,
- e) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:
- 1) możliwość wydzielenia działki budowlanej z działek o symbolach 1.1., 1.2., 1.3. po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:

- a) nowe granice podziału muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 40 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) możliwość wydzielenia działek budowlanych z działki o symbolu 1.4., po spełnieniu następujących warunków:
- a) nowa granica podziału musi być prostopadła do linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/GP,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 30 m,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2700 m²;
- 3) ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.5;
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4800 m²;
- 4) ustala się następujące elementy struktury poziomej dla działki o symbolu 1.6.:
- a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4800 m²;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek i szerokości frontu, określonych w ust. 3, w pkt. 1 – 4.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny; nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m przy rzędnej parteru nie większej niż 50 cm ponad gruntem rodzimym,
 - b) budynku składowo – magazynowego o wysokości nie większej niż 9,0 m ponad gruntem rodzimym,
 - c) budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

- 3) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 4) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 5) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego, preferowane kolory: biały, szary, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 6) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych; dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki;
- 7) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 35° lub jako jednospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35°;
- 8) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 9) ustala się powierzchnię zabudowy działek na nie więcej niż 40%;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych znajdujących się w terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/GP oraz z wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - b) dla zabudowy składowo – magazynowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
 - c) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 3) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia usługowego oraz magazynowo - składowego.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/P, plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, produkcja;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – składy, magazyny oraz zgodnie z § 2, ust. 8.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji na działce budowlanej;
 - 3) nakaz realizacji na działce budowlanej:
 - a) budynku usługowego jako wolno stojącego,
 - b) budynku produkcyjnego jako wolno stojącego,
 - c) budynku składowo – magazynowego jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń składowo – magazynowych jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego lub dobudowanych do tych budynków,
 - d) budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) jako wolno stojącego; możliwość realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub produkcyjnego lub dobudowanych do tych budynków;

- 4) nakaz lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; możliwość wycofania linii ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 5) nakaz grodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% o wysokości nie większej niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego; możliwość realizacji ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach (nie dotyczy słupków); zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi lub nieprzejrzystymi; możliwość stosowania nieprzejrzystego żywopłotu;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - b) lokalizacji reklam na dachach budynków,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej; możliwość realizacji reklam okolicznościowych,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach,
 - e) lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w przypadku istniejącej zabudowy, możliwość, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany dachów z zachowaniem funkcji budynków; nakaz wykonania rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W zakresie kształtowania struktury poziomej terenów ustala się:

- 1) następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 1.1.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 27 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2480 m²;
- 2) następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 1.2.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 47 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4290 m²;
- 3) następujące elementy struktury poziomej działki o symbolu 1.3.:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 100 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 7790 m²;
- 4) możliwość wydzielenia działki budowlanej z działek o symbolach 1.4. i 1.5., po ich wcześniejszym połączeniu i spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 70 m,
 - b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5450 m²;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek określonych w ust. 3, w pkt. 1 – 4 o powierzchnię działki przeznaczoną pod te urządzenia.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz prowadzenia działalności pogarszającej jakość środowiska przyrodniczego - przekraczających określone przepisami odrębnymi standardy, lecz nie ujętych w wykazie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, na której jest ona wykonywana i do której inwestor posiada tytuł prawny; nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) nakaz selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Rzgów;
- 6) nakaz zapewnienia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych na terenie każdej działki budowlanej.

5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) planowane inwestycje o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) możliwość realizacji budynku usługowego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 9,0 m przy rzędnej parteru nie większej niż 50cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) możliwość realizacji budynku produkcyjnego o wysokości maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych; o wysokości nie większej niż 9,0 m przy rzędnej parteru nie większej niż 50cm ponad gruntem rodzimym; powierzchnia;
- 3) możliwość realizacji budynku składowo – magazynowego o wysokości nie większej niż 9,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) możliwość realizacji budynku gospodarczego (garażowego albo gospodarczo-garażowego) o wysokości jednej kondygnacji naziemnej, o wysokości nie większej niż 7,0 m ponad gruntem rodzimym;
- 5) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 6) nakaz wykończenia elewacji wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej tymi samymi materiałami wykończeniowymi o tej samej kolorystyce;
- 7) nakaz wykonania dachów wszystkich budynków realizowanych na działce budowlanej z tego samego materiału w tej samej kolorystyce;
- 8) nakaz używania do wykończenia elewacji budynków materiałów w kolorach naturalnych pasujących do pokrycia dachowego, preferowane kolory: biały, szary, w zakresie natężenia odcieni do 30% w systemie chromatyczności NCS; możliwość stosowania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła), jako element kształtowania lub akcentowania elewacji; możliwość zastosowania rodzaju i kolorystyki materiałów, z których wykonana była dotychczasowa elewacja, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 9) nakaz używania do realizacji pokrycia dachowego materiałów w kolorach naturalnych; dopuszczalne kolory: ciemny brąz, bordo, grafit, szary, kolor ceramiki; możliwość użycia materiałów, z których wykonane było dotychczasowe pokrycie dachowe, w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy;
- 10) nakaz projektowania dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 35° lub jako jednospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 35°; możliwość zastosowania dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachu, w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy;
- 11) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków, zakaz stosowania papy jako docelowego materiału na pokrycie dachu;
- 12) ustala się powierzchnię zabudowy działek na nie więcej niż 40%;
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zlokalizowanych w terenie 1U/P z wyznaczonych w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL i 1KDZ;

- 2) do czasu budowy wiaduktu nad drogą krajową nr 1 i zmiany parametrów ul. Rzemieśniczej do projektowanej klasy „G” główna lub „GP” główna ruchu przyspieszonego, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek w oparciu o istniejące zjazdy/wjazdy, które mogą być zachowane lub przebudowane za zgodą zarządcy drogi;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych:
 - a) dla usług oraz produkcji – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów mniejszych niż 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - b) dla zabudowy składowo – magazynowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
 - c) dla gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 4) nakaz odrębnego określania wskaźnika dotyczącego miejsc postojowych w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia usługowego, produkcyjnego oraz składowo - magazynowego.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 11. 1. W zakresie remontu, budowy i rozbudowy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG/GP, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

- 1) układ dróg zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, obejmujący istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDG/GPZ, 1KDL, 2KDL (plan wyznacza tylko część terenów na poszerzenie tych dróg w liniach rozgraniczających), projektowaną drogę publiczną 3KDL oraz istniejącą drogę publiczną – ulicę Tuszyńską (KDZ), zlokalizowaną w całości poza granicami planu.

2. 2. W zakresie parametrów funkcjonalno – technicznych dróg, ustala się:

- 1) 1KDG/GP – ul. Rzemieśnicza - klasę drogi „G” – głównej lub „GP” głównej ruchu przyspieszonego, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających min. 35 m; plan wyznacza tylko północną linię rozgraniczającą drogi oraz:
 - a) część pasa drogowego o szerokości 3,0 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi na odcinku od ul. Tuszyńskiej do projektowanej drogi 1KDZ,
 - b) część pasa drogowego o szerokości od 1,5 do 3,5 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi na odcinku od projektowanej drogi 1KDZ do ul. Kusocińskiego;
- 2) 1KDZ – klasę drogi „Z” – zbiorczej, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga wyznaczona została jako łącznik pozwalający na zajazd z ul. Rzemieśniczej na drogę krajową nr 1 po jej docelowej przebudowie;
- 3) 1KDL – ul. Stadionowa - klasę drogi „L” – lokalnej, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających 15m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego o szerokości 10,5 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 4) 2KDL ul. Kusocińskiego – klasę drogi „L” – lokalnej, docelowa szerokość w liniach rozgraniczających 15m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; plan wyznacza tylko wschodnią linię rozgraniczającą drogi oraz część pasa drogowego o szerokości 3,0 m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) dla docelowego poszerzenia w liniach rozgraniczających tej drogi;
- 5) 3KDL – klasę drogi „L” – lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 6) 1KDW – klasę drogi „W” – wewnętrzną, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 7) 2KDW – klasę drogi „W” – wewnętrzną, szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
- 8) 3KDW – klasę drogi „W” – wewnętrzną, szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych wolnostojących reklam,
 - b) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach;

- 2) nakaz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL;
- 3) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych, za wyjątkiem wyznaczonych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenów przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) możliwość realizacji w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami po spełnieniu następujących warunków:
 - a) nie mogą spowodować zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócać wykonywania zadań zarządu drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakaz stworzenia systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

5. W zakresie zasad wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) możliwość adaptacji w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym i projektowanym;
- 2) nakaz lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakaz odprowadzania wód deszczowych z powierzchni jezdni ulic, chodników i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno-retencyjne oraz studnie chłonne; możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze ścielnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych przez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓLWE W ZAKRESIE OBSŁUGI W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. W zakresie wyposażenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci kablowej 15kV, bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców z sieci niskiego napięcia napowietrzno – kablowej;
- 2) nakaz budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzonej w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/NN wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych obiektach;
- 3) nakaz lokalizacji nowych stacji trafo SN/NN poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) możliwość realizacji stacji trafo SN/NN wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 5) możliwość realizacji stacji trafo słupowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych, tj. gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna a także stosowanie innych paliw ekologicznych;

2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj energia słońca, wiatru, biomasy itp.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) nakaz rozbudowy sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu;
- 3) nakaz na terenach zabudowy jednorodzinnej realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci. Linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) nakaz docelowej przebudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia $\varnothing 160$ w istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
- 5) możliwość przebudowy istniejącego gazociągu, który koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; możliwość zrealizowania inwestycji w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) nakaz bezpośredniej obsługi abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) nakaz zapewniania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych; lokalizacja obiektów i urządzeń będących inwestycjami publicznymi z zakresu telekomunikacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez budowę gminnej sieci kanalizacyjnej; nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu;
- 2) nakaz odbioru ścieków przez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, a następnie komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego oraz z obowiązkiem docelowego podłączenia do sieci kanalizacji zbiorczej, do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej;
- 4) możliwość realizacji na działach o powierzchni większej niż 1500m², lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej;
- 5) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 17. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek budowlanych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów usługowych, produkcyjnych, dróg, parkingów, przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego; dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. poż. w systemie zbiorowym z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej zrealizowanej w ulicach: Tuszyńskiej, Letniskowej, Kusocińskiego, Stadionowej, zasilanej ze stacji wodociągowej w Rzgowie lub docelowo z sieci wodociągowej projektowanej w systemie wyznaczonych w planie projektowanych dróg publicznych;

- 2) nakaz wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p.poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić przez budowę studni lub zbiorników retencyjnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 6. USTALENIA WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 20. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – w wysokości 30%;
- 2) na terenach zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1U/MN, 2U/MN – w wysokości 30%;
- 3) na terenach zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U/P, w wysokości 30%;
- 4) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U, – w wysokości 30%;
- 5) na terenach dróg wewnętrznych – w wysokości 10%,
- 6) na terenach dróg publicznych – w wysokości 1%.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/223/2012
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 19 września 2012 r.

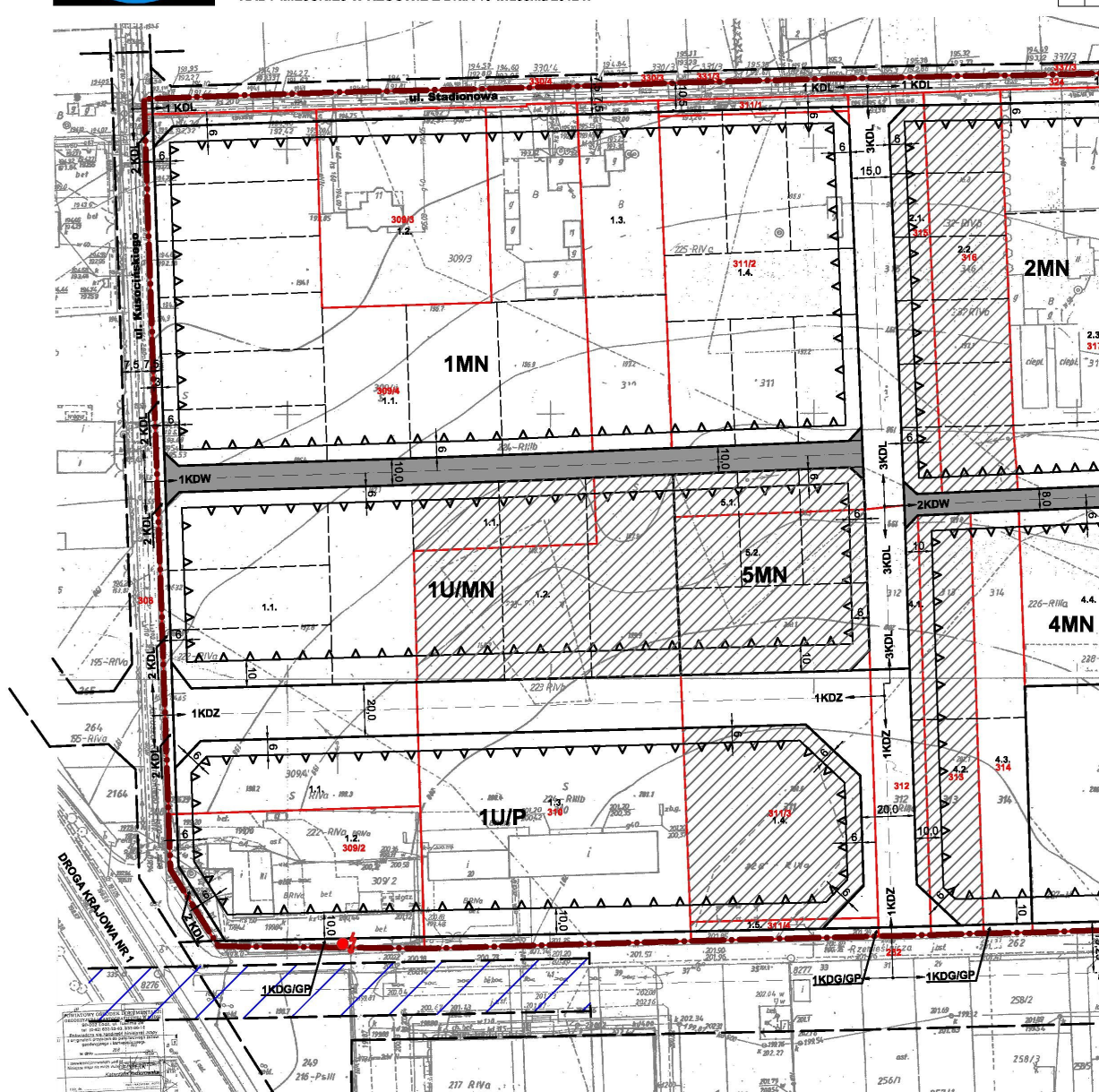


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES DLA CZĘŚCI MIASTA RZGOWA

REJON ULIC STADIONOWA - TUSZYŃSKA - RZEMIEŚLNICZA - KUSOCIŃS

SKALA 1:1000

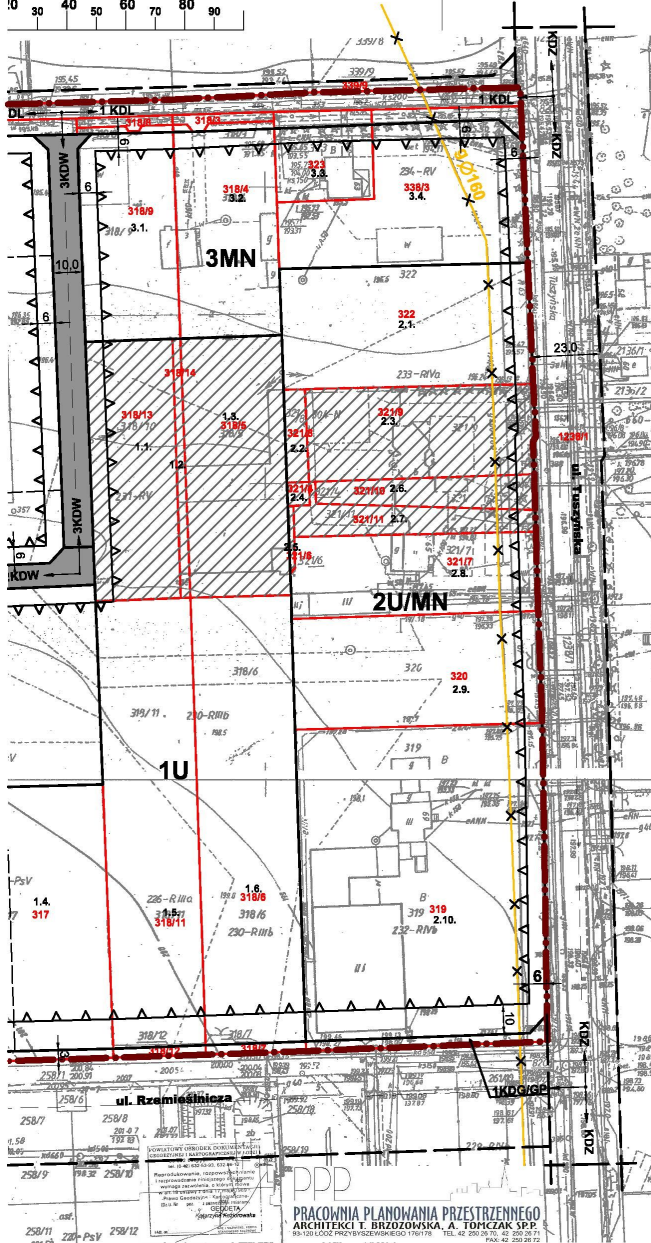
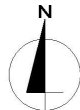
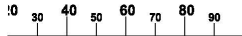
NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/223/2012
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 19 września 2012 r.



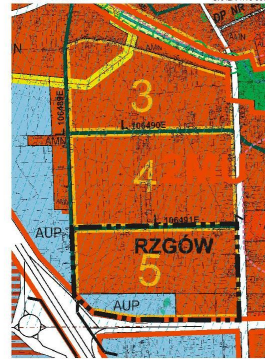
TRZENNEGO

KIEGO

PRACOWNIA 1 : 1000SKALA LINIOWA



WYRYS ZE STUDIUM
UNIAWNIKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RZGÓW SKALA 1:10 000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- DZIAŁKI NIESAMODZIELNE
- SYMBOLE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- od 1MN do 5MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- od 1U/MN do 2U/MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- 1U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ
- 1KDG/GP TEREN DROGI KLASY "G" LUB "GP" DRGA GŁÓWNA, LUB GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- 1KDK TEREN DROGI KLASY "Z" DROGA ZBIORCZA
- od 1KDL do 3KDL TEREN DROGI KLASY "L" DROGA LOKALNA
- od 1KDW do 3KDW TEREN DROGI KLASY "W" DROGA WEWNĘTRZNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 160 PRZEZNACZONY DO PRZEBUDOWY W ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY SYSTEM KOMUNIKACYJNY
- OSIE DRÓG
- PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- STACJA TRAFU
- PROJEKTOWANA ESTAKADA

PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCHITEKCI T. BRZDOWSKA, A. TOPCZAK S.P.P.
KRAKÓW, UL. KRÓLEWSKA 10, TEL. 12 250 26 72, FAX 12 250 26 72

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza – Kusocińskiego wpłynęły 4 uwagi do projektu planu, z czego przez Burmistrza Rzgowa 2 uwagi zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie, natomiast 1 uwaga w całości negatywnie.

Uwagi rozpatrzone negatywnie:

- 1) Rozpatruje się uwagę złożoną przez Panią Inę P. - dotyczącą działek nr ewidencyjnych 311/1, 311/2, 311/3, 311/4 negatywnie. Nieuwzględnia się postulat dotyczący rezygnacji z projektowanej drogi 1KDL. Nieuwzględnia się postulat dotyczący uwzględnienia zjazdów i nakazu obsługi komunikacyjnej z ulic projektowanych do działek powstałych w wyniku podziału i pokazania ich na rysunku planu.

Zgodnie z zapisami „Studium...” rejon ulic, dla którego sporządzany jest mpzp znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz zabudowę usługowo – produkcyjną. Przebieg projektowanej drogi 1KDL o szerokości 15m w liniach rozgraniczających jest niezbędny z punktu widzenia możliwości spełnienia zapisów „Studium...” i uruchomienia terenów pod zabudowę. Z punktu widzenia realizacji polityki przestrzennej miasta, taka lokalizacja drogi jest pożądana i zapewnia spójne kształtowanie układu komunikacyjnego terenu. Taki przebieg drogi nie wpływa na obniżenie wartości nieruchomości będących przedmiotem uwagi, a wręcz przeciwnie zwiększa ich wartość. Droga 1KDL jest drogą publiczną klasy dojazdowej i została zaprojektowana właśnie ze względu na potrzebę obsługi komunikacyjnej działek przy niej zlokalizowanych. Obawy o brak możliwości zlokalizowania zjazdu z tej drogi są zatem bezzasadne. Na skutek uchwalenia mpzp nastąpi wzrost wartości nieruchomości będących przedmiotem wniosku, ze względu na:

- zapewnienie racjonalnej obsługi komunikacyjnej,
- możliwość doprowadzenia infrastruktury technicznej w ciągu drogi 1KDD,
- zmiany rolnego przeznaczenia gruntów na tereny inwestycyjne.

W związku z powyższym bezzasadny staje się fakt przedłużenia drogi wewnętrznej przez działki wnioskodawcy, skoro działki mają już obsługę z drogi publicznej. Plan ustala obsługę komunikacyjną dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, przy czym nie ma możliwości prawnej pokazywania zjazdów na poszczególne działki budowlane w projekcie planu, gdyż oznacza to wkroczenie w kompetencje zarządcy drogi.

- 2) Rozpatruje się uwagę złożoną przez Pana Henryka P. - dotyczącą działki o nr ewid. 309/4, 310 negatywnie. Nieuwzględnia się postulat umożliwienia obsługi terenu 1U/MN na długości ok. 200 m z projektowanej drogi 1KDZ minimum dwoma zjazdami – po północnej stronie drogi 1KDZ.

Projektowana droga 1KDZ ma klasę Z – zbiorczą. Zgodnie z § 9 pkt. 1, ppkt. 5 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 14 maja 1999r.) na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W związku z faktem, że jedyną możliwością obsługi terenu 1U/P jest realizacja zjazdów z drogi 1KDZ, w celu minimalizacji ilości zjazdów indywidualnych, zapewniono obsługę komunikacyjną terenu 1U/MN z drogi wewnętrznej 1KDW.

- 3) Rozpatruje się uwagę złożoną przez Pana Romana G. - dotyczącą działki o nr ewid. 312, 313, 314, 315, 316 negatywnie. Nieuwzględnia się postulat braku zgody na projektowaną strukturę poziomą terenów, braku zgody na przebieg projektowanych przez teren wnioskodawcy dróg.

Zgodnie z Art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), planowanie przestrzenne należy do zadań własnych gminy. Art.9 w/w Ustawy stwierdza, że w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad

zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest dokumentem obligatoryjnym, w którym określa się szereg zagadnień, w tym m.in. tereny, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawowym obowiązkiem, Rada Miejska w Rzgowie uchwaliła SUiKZP gminy i wyznaczyła tereny dla sporządzenia mpzp. Jednym z tych terenów jest obszar w kwartale ulic Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza – Kusocińskiego. Realizując powyższe obowiązki sporządzono projekt mpzp, w którym projektowany układ drogowy oraz projektowany układ działek zapewniają w sposób spójny i optymalny, uruchomienie tego terenu pod nowe inwestycje, zgodnie z polityką przestrzenną władz lokalnych. Uruchomienie terenu pod zabudowę odbywa się z inicjatywy właściciela tego terenu. Brak takiej inicjatywy zachowuje dotychczasowe użytkowanie, pomimo ustaleń planu.

Rada Miejska w Rzgowie stwierdza, że rozpatruje negatywnie powyższe uwagi złożone do planu, przyjmując uzasadnienie Burmistrza Rzgowa.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/223/2012
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 19 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. Nr 201, poz. 1237, Dz. U. Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Stadionowa – Tuszyńska – Rzemieślnicza - Kusocińskiego przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski