

**UCHWAŁA NR XXX/277/2013  
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 23 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta  
Rzgowa, rejon ulicy Nadrzeczej (działki 1874 i 1093/56)**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. 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 XIV/131/2011 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 30 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulicy Nadrzeczej (działki 1874 i 1093/56), Rada Miejska w Rzgowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rzgów w rejonie ulicy Nadrzeczej (działki 1874 i 1093/56), 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu nie załącza się, gdyż w wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) od północy – południowa granica działki o numerze ewid. 1094/1;
- 2) od wschodu – zachodnia granica działki o nr ewid. 1161, działki o nr ewid. 1162 oraz działki o nr ewid. 1163;
- 3) od południa – północna granicy działki o nr ewid. 898 oraz północne granice działek o nr ewid.: 1093/53, 1093/54, 1093/55;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewid. 1093/55 oraz działki o nr ewid.: 1093/16, 1093/17, 1093/42, 1093/43, 1093/44, 1093/45, 1093/46, 1093/47, 1093/48, 1093/49, 1093/50.

4. Granice planu, o którym mowa w ust. 3, wyznaczono graficznie na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulicy Nadrzecznej, działki 1874 i 1093/56);
- 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 elementy infrastruktury technicznej, 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku Planu linie usytuowania nadziemnego zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej od której te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń); linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej;
- 11) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) **lokalu** – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń o funkcji wiodącej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi;
- 13) **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 a także ich otoczenia;
- 14) **budynku blaszanym** - należy przez to rozumieć budynek, w całości lub w części przekraczającej wspólnie 50% elewacji budynku wykonany z elementów blaszanych;
- 15) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć pierwszą warstwę ziemi widoczną po ściągnięciu humusu (wierzchniej warstwy ziemi); określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;

- 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;
- 17) **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;
- 18) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 19) **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;
- 20) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 21) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

## **DZIAŁ II. USTALENIA PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników miejsc postojowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury;
- 11) 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa zieleni;
- 6) strefa ochrony archeologicznej;
- 7) strefa ochrony ekspozycji Rzgowa;
- 8) przeznaczenie terenów;
- 9) oznaczenia obowiązujące wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter oznaczeń informacyjnych lub oznaczeń informacyjnych wyznaczonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 5. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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 **4MN**;
- 2) teren urządzenia szczegółowego melioracji wodnych – rów melioracyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5WS**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **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 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN**, **2MN**, **4MN** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym;

- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolnostojącego;
- 3) nakazuje się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację maksimum jednego lokalu mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym jako budynku wolnostojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażu jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach realizowanych w przestrzeni od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
  - b) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
  - c) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu,
  - d) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki w ogrodzeniu z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,5 m,
  - e) ustala się w ogrodzeniu minimalną ażurową powierzchnię ogrodzenia o wielkości łącznej 50% ażurowości pomiędzy słupkami umożliwiającą naturalny przepływ powietrza,
  - f) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 7) zakazuje się realizacji budynków blaszanych;
- 8) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 4m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 9) zakazuje się lokalizowania reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 10) zakazuje się 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się 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;

- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, rowu melioracyjnego i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla działek o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> w wielkości 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla działek o powierzchni równej i większej niż 1000m<sup>2</sup> w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ze względu na sąsiedztwo stanowisk archeologicznych: Osada późne średniowiecze - nowożytność Rz -2 oraz Rz – 3 (poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu) ustala się strefę ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej:
  - a) nakazuje się przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone są roboty ziemne, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych,
  - c) nakazuje się uzgodnienie konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycji liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych na całym terenie objętym planem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dla fragmentu terenu 4MN plan ustanawia strefę ochrony ekspozycji Rzgowa, dla której zakazuje się nasadzeń zielenią o docelowej wysokości przekraczającej 12,0m.

#### **5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie większą niż 9,0 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne (w tym z poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się wysokość budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym nie większą niż 6,0 m, w tym jedna kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

- 4) dla terenów 1MN i 2MN nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka lub prostopadłą do dłuższej krawędzi działki budowlanej;
- 5) dla terenu 4MN nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka lub prostopadłą do krótszej krawędzi działki budowlanej;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 25°- 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,5;
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na działkach o powierzchni równej i większej niż 1000m<sup>2</sup> nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,7.

#### **6. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ze względu na występowanie na całym obszarze objętym granicami planu terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych ustala się:
  - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
  - b) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
  - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.
- 2) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu położonego w obszarze wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornika „Niecka Łódzka” (nr 401) wysoki reżim sanitarny poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych.

#### **8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania:**

- 1) na terenie 1MN ustala się możliwość podziału istniejącej działki z następującymi ograniczeniami:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub 3KDW,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi **3KDW**;
- 2) na terenie 2MN ustala się możliwość podziału z następującymi ograniczeniami:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub 3KDW,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25,0 m,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi **2KDD** oraz z drogi wewnętrznej **3KDW** ;
- 3) na terenie 4MN ustala się możliwość podziału z następującymi ograniczeniami:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 40,0 m,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi **2KDD**;
- 4) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne.

#### **9. Zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolami 3KDW;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości dla zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) realizację miejsc parkingowych nakazuje się wykonać dla każdej działki budowlanej oddzielnie we własnym zakresie;
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na działce budowlanej w przestrzeniach garażu.

**§ 8.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **3MN** ustala się:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**



- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, zieleń urządzona, zieleń nieurzędzona.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolnostojącego;
- 3) nakazuje się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację maksimum jednego lokalu mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację jednego budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym jako budynku wolnostojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażu jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dróg publicznej;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach realizowanych w przestrzeni od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDL i 2KDD,
  - b) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDL i 2KDD; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu,
  - c) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu,
  - d) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki w ogrodzeniu z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,5 m,
  - e) ustala się w ogrodzeniu minimalną ażurową powierzchnię ogrodzenia o wielkości łącznej 50% ażurowości pomiędzy słupkami umożliwiającą naturalny przepływ powietrza,
  - f) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 7) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego nakazuje jego wykonanie w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 8) zakazuje się realizacji budynków blaszanych;
- 9) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
  - a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 4m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
  - d) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;

- 10) zakazuje się lokalizowania reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 11) zakazuje się 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się 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;
- 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, rowu melioracyjnego i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 5) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się realizację strefy zieleni na działkach budowlanych od strony sąsiadującej z istniejącym rowem melioracyjnym, w której:
  - a) ustala się zakaz realizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację form małej architektury związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu,
  - c) dopuszcza się pozostawienie zieleni niskiej nieurządzonej, w tym szczególnie zieleni rodzimej,
  - d) w ramach zieleni urządzonej dopuszcza się jedynie nasadzenie zieleni niskiej i średniowysokiej z zastosowaniem gatunków zgodnych z charakterem siedliska,
  - e) ustala się obowiązek bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ze względu na sąsiedztwo stanowisk archeologicznych: Osada późne średniowiecze - nowożytność Rz - 2 oraz Rz – 3 (poza granicami obszaru objętego ustaleniami planu) ustala się na części terenu strefę ochrony archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej:
  - a) nakazuje się przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone są roboty ziemne, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych,

- c) nakazuje się uzgodnienie konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych przy wszystkich inwestycji liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych na całym terenie objętym planem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) dla części terenu, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu, ustala się strefę ochrony ekspozycji Rzgowa, w której:
- a) zakazuje się nasadzeń zielenią o wysokości przekraczającej 12,0 m,
- b) na działkach na których dopuszczono lokalizacje zabudowy ustala się ograniczenie w zakresie jej wysokości, zgodnie z §8, ust.5, pkt. 1 i 2 .

#### **5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie większą niż 9,0 m, w tym nie dwie kondygnacje nadziemne (w tym z poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się wysokość budynku o dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym nie większą niż 6,0m, w tym jedna kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka lub prostopadłą do dłuższej krawędzi działki budowlanej;
- 5) zakazuje się szczytowego sytuowania budynku w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której obsługiwana jest działka;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z możliwością wykorzystania materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°- 45°; dopuszcza się kolorystykę w dcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,2 i nie więcej niż 0,5.

#### **6. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ze względu na występowanie na całym obszarze objętym granicami planu terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych ustala się:
- a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
- b) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych,

- c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny;
- 3) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem.

#### **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu położonego w obszarze wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornika „niecka Łódzka” (nr 401) wysoki reżim sanitarny poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych;
- 2) ustala się na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, konieczność wykonania badań geologicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach tego terenu niekorzystne warunki gruntowo – wodne i dostosowanie do wyników przeprowadzonych badań posadownienia projektowanych budynków i obiektów budowlanych.

#### **8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania:**

- 1) ustala się możliwość podziału z następującymi ograniczeniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działek budowlanych lub do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
  - c) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 23,0 m,
  - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie drogi 2KDD ;
- 2) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne.

#### **9. Zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD ;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) realizację miejsc parkingowych nakazuje się wykonać dla każdej działki budowlanej oddzielnie we własnym zakresie;
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na działce budowlanej w przestrzeniach garażu.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5WS ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzenia szczegółowego melioracji wodnych – rów melioracyjny.

### **2. Zakres ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń w linii skarpy rowu melioracyjnego; dopuszcza się realizację ogrodzenia wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, rowu melioracyjnego i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

### **4. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej;
- 2) zakazuje się utwardzania brzegów rowu melioracyjnego;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się przebudowę w tym poszerzenie i pogłębienie istniejącego rowu melioracyjnego, w celu zachowania jego drożności;
- 5) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania:**

- 1) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest regulacja istniejących granic działek budowlanych; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej dla danego terenu wyznaczonego planem z prawem zabudowy.

### **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z terenu drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN poprzez pas nie mniejszy niż 1,5m od krawędzi rowu melioracyjnego do ogrodzenia działki budowlanej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 10.** 1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) ustala się dla drogi gminnej wyznaczonej północną linią rozgraniczającą i oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – klasę techniczną drogi „L” – lokalną o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasmową; plan w granicach objętym obszarem opracowania planu wydziela pod drogę pas komunikacyjny o szerokości 1,5 m;
- 2) ustala się dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – klasę techniczną drogi „D” – dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasmową;

3) ustala się dla drogi wewnętrznej – osiedlowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasmową.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej dróg, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową, lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: parkingów, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy lub właściciela drogi.

3. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zachowanie w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL 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 oraz projektowanym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji oraz z wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek realizacji w drogach systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci.

4. Zasady lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDD:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup> jednej powierzchni reklamowej; zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 2) zakazuje się malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni drogi publicznej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ze względu na sąsiedztwo stanowisk archeologicznych: Osada późne średniowiecze - nowożytność Rz - 2 oraz Rz – 3 ustala się dla całego obszaru objętego ustaleniami planu strefę ochrony archeologicznej w której w przypadku wykonywania inwestycji liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych na całym terenie objętym planem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków nakazuje się przeprowadzenia nadzorów archeologicznych;
- 2) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej ustala się obowiązek wykonanie badań archeologicznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§ 11. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających drogę lokalną, istniejących urządzeń podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem.

4. Nakazuje się lokalizowanie przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, cokole ściany zewnętrznej budynku lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci, tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

**§ 12.** Ustala się zaopatrzenia w wodę:

- 1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną, rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

**§ 13.** Ustala się odprowadzanie ścieków:

- 1) w systemie istniejącej lub rozbudowywanej gminnej kanalizacji sanitarnej, wprowadza się możliwości realizacji zabudowy po wyposażeniu terenu w sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 3) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, rowu melioracyjnego i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 14.** Ustala się odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;
- 2) z utwardzonych terenów dróg, obowiązek odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego, itp.;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami własności.

**§ 15.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą sieć napowietrzną lub kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych wynikającą z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizowanie nowej stacji transformatorowej SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy, pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy.

**§ 16.** Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 1,0 m od linii ogrodzeń;

4) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 17. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego oraz z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (w szczególności: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy, energia elektryczna i inne), preferowane odnawialne źródła energii (w szczególności: energia słońca, biomasy i inne).

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) możliwość realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **1MN**, **2MN**, **4MN** w wysokości **30%** ;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **3MN** w wysokości **25%** ;
- 3) dla terenu drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** wysokości **1%** ;
- 4) dla terenu drogi ogólnodostępnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** wysokości **1%** ;
- 5) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** w wysokości **10%** .

2. Dla terenu urządzenia szczegółowych melioracji wodnych – rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5WS** opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Rzgowie

**Marek Bartoszewski**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/277/2013  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 23 stycznia 2013 r.



# GMINA RZGÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR REJON UL. NADRZECZNEJ (działk

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI **ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR XXX/277/2013 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE  
Z DNIA 23 stycznia 2013 roku  
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO **DLA CZĘŚCI MIASTA RZGOWA**  
**REJON UL. NADRZECZNEJ (działki 1874 i 1093/56)**  
RYSUNEK PLANU JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU

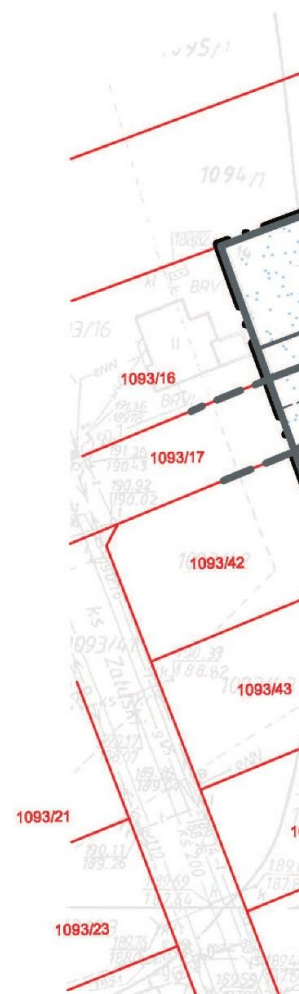
## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

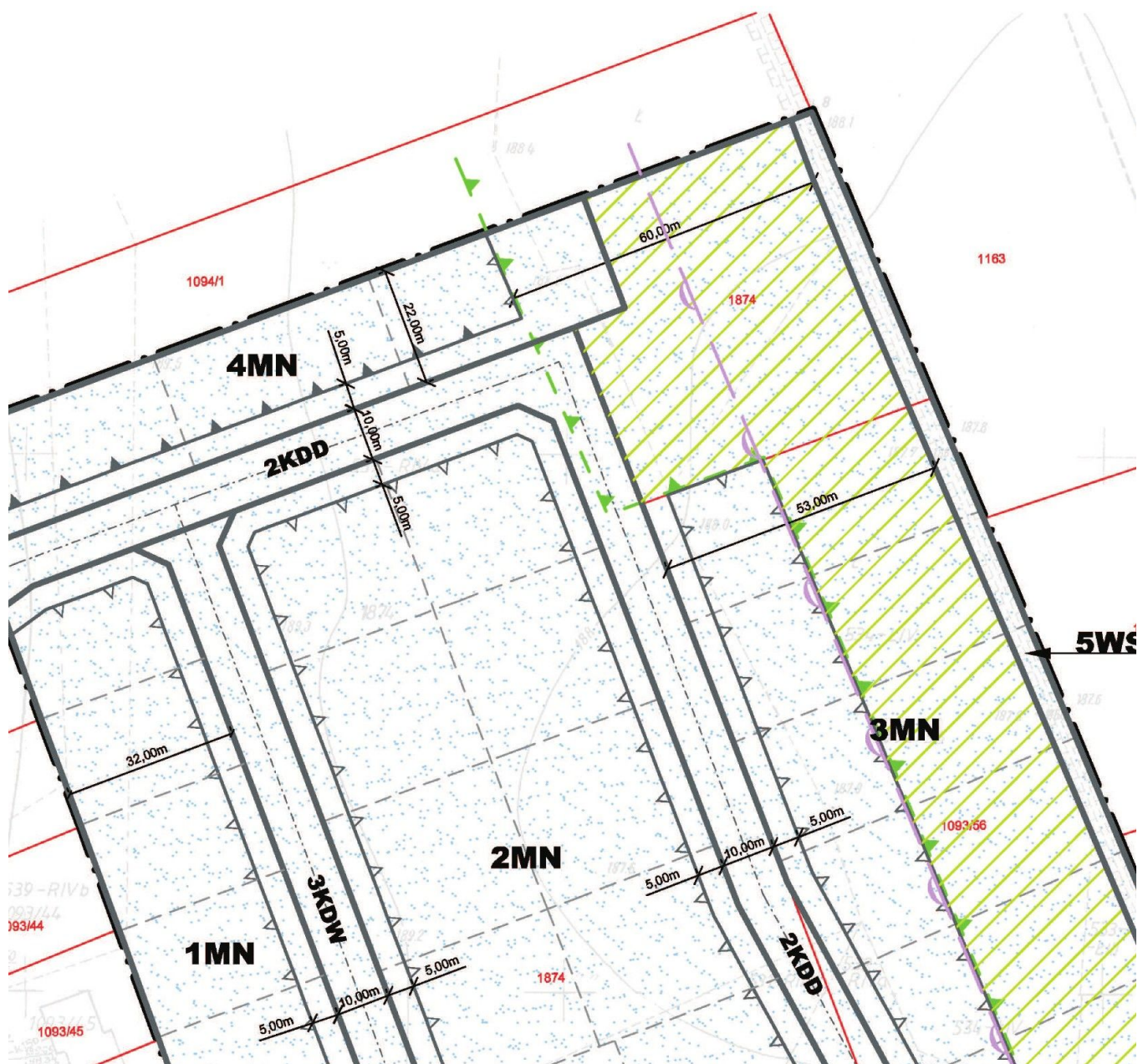
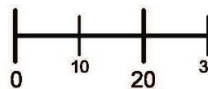
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA ZIELENI
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI RZGOWA

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>WS</b>	TEREN URZĄDZENIA SZCZEGÓŁOWEGO MELIORACJI WODNYCH - RÓW MELIORACYJNY
<b>KDL</b>	TEREN DROGI LOKALNEJ
<b>KDD</b>	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
<b>KDW</b>	TEREN DROGI WEWNETRZNEJ



# PROJEKT PRZESTRZENNY DLA CZĘŚCI MIASTECZKA (DZIAŁY 1874 i 1093/56)





**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE  
NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

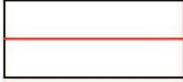


MELIORACJE

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG  
POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

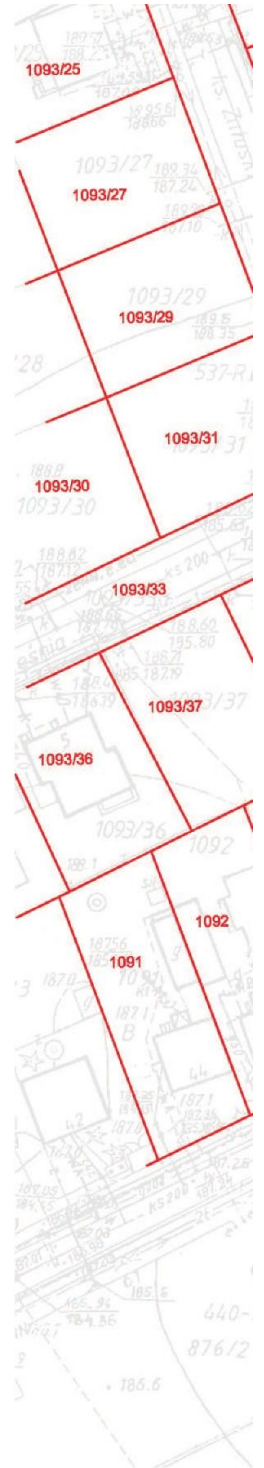


OSIE DRÓG

**OZNACZENIA INFORMACYJNE WYZNACZONE  
NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

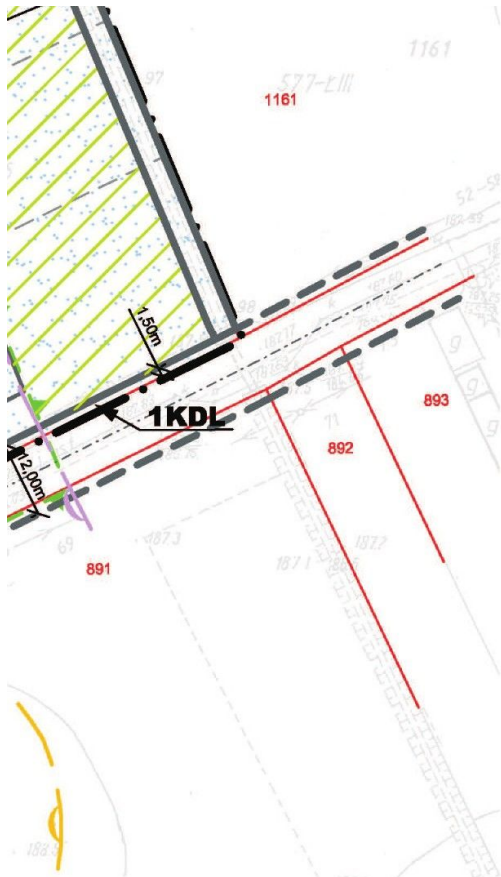


STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE





STUDIUM UWARUNKOWAŃ PRZY



**WYRYS ZE  
COWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
ESTRZENNEGO GMINY RZGÓW**

skala 1 : 10 000



ranica opracowania

<b>SOLECTWA</b>	
	SOLECTWO RZGÓW
<b>PODZIAŁ MIASTA I GMINY NA OBLASTY</b>	
	G1M OBLASZ MIESZKANOWY PRZY ULICY LOOZNEJ (OSIEDLE)
	11R TEREN EKSPEDYCJA RZGÓW
<b>USTALENIA ZMIANY STUDIUM</b>	
	GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OKREŚLONO KIERUNKI ROZWOJU
	STREFA OCHRONY EKSPEDYCJA RZGÓW
	GRANICA ZESPÓŁU PRZYRODOWO-KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA NERU"
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	MELJORACJE
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
	MN TERENY O FUNKCJI MIESZKANOWEJ (ZABUDOWA JEDNORODZINNA)
	W TERENY WÓD OTWARTYCH
	R TERENY O FUNKCJI ROLNICZEJ
	L TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DRUGI LOKALNE
	D TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DRUGI DOJAZDOWE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/277/2013  
Rady Miejskiej w Rzgowie  
z dnia 23 stycznia 2013 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Rzgowie, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dla części miasta Rzgowa rejon ulicy Nadrzecznej (działki 1874 i 1093/56), przewiduje następujący sposób realizacji 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 dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję (oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL i 2KDD) oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 1 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 4. 1.** Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą 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 przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Gminę 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.