

**UCHWAŁA NR XLII/382/2014
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 15 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa,
rejon ulic: Bema - Górna - Słoneczna - Łódzka**

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, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318), w związku z uchwałą Nr XXXI/293/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa rejon ul. Bema - Górna - Słoneczna - Łódzka, uchwała się, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rzgów, rejon ulic: Bema - Górna - Słoneczna - Łódzka, 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 – południowa granica działki drogowej o nr ewid. 1010 - ul. Bema;
- 2) od wschodu – zachodnia granica działki drogowej o nr ewid. 1088 - ul. Górnej;
- 3) od południa – południowa granica działki drogowej o nr ewid. 994/1 - ul. Słonecznej;
- 4) od zachodu – wschodnia granica działki drogowej o nr ewid. 950/4 - ul. Łódzkiej.

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 dla części miasta Rzgowa, rejon ulic: Bema - Górna - Słoneczna - Łódzka;
- 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej a w przypadku lokalizacji na tej działce zabudowy obejmuje nie mniej niż 55% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz pozostałe elementy infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, budynki garażowe zieleń 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;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem: balkonów, wykusy 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; linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji na działce budowlanej stacji transformatorowej lub innego obiektu i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynków, wydzielony geodezyjnie;
- 11) **budynku gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynków o przeznaczeniu podstawowym a także ich otoczenia; w ramach lokalizacji budynku gospodarczego można zrealizować garaż na nie więcej niż dwa stanowiska;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **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;
- 14) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu w stanie naturalnym, powstały w wyniku procesów geologicznych określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie do celów projektowych;
- 15) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej krawędzi dachu;
- 16) **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;
- 17) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 18) **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;
- 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 roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² 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, sieci i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

USTALENIA PLANU

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 różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - e) linie zabudowy;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 12) 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 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) strefa ochronna od gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 200;
- 5) strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter oznaczeń informacyjnych, w tym 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNU;
- 3) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 2KDL;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 3KDD do 4KDD.

§ 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.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, przy czym powierzchnia tych pomieszczeń nie może być większa niż 45% całej powierzchni budynku mieszkalnego;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojący;
- 5) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego,

- b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami,
 - c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach pręseł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzyściego, dopuszcza się stosowanie żywopłotu,
 - e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, przy drogach wewnętrznych dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
- 7) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
- a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1m²,
 - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 4m²,
 - 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;
- 8) zakazuje się lokalizowania reklam na działce budowlanej wspornikowo poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 9) 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 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;
- 3) 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;
- 4) 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 odrębnych;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego(mieszkalno-usługowego) 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego 6 m – 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 5) 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;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów budynków mieszkalnych dwuspadowych lub wielospadowych o spadki połąci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym główne połączenie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków gospodarczych dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia połąci w zakresie od 25° do 45°, przy czym w przypadku dachów dwu lub czterospadowych główne połączenie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko dla budynków lokalizowanych w granicy działki;
- 9) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,15 i nie więcej niż 0,8;
- 12) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki).

5. 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 odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym również inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - d) 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, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w odległości po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zakazuje się lokalizacji: budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, stanowiska pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;

2) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 7 ust. 6 pkt 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych i zasady ich wydzielania:

- 1) ustala się możliwość podziału istniejących działek z następującymi ograniczeniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działki dzielonej,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną bezpośrednio z wyznaczonej w planie dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w projekcie podziału,
 - e) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie podziału działki, jako dojazd do działki, nie może być mniejsza niż 5,0 m;
- 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 i szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową, przepompownię ścieków oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na terenie 1MN ustala się :
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej 1KDL lub 2KDL;
- 2) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 10,0 m.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wytyczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) dla obsługi zabudowy nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych na działce budowlanej, w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 2MNU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub jednego budynku o przeznaczeniu usługowym lub jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym;
- 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu gospodarczym lub jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub usługowym lub mieszkalno-usługowym jako budynku wolno stojącego;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dobudowanych do bryły tego budynku, dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako wolno stojący;
- 5) na działkach budowlanych dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 7) do czasu przebudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia przy lokalizacji zabudowy wzdłuż ul. Łódzkiej należy uwzględnić, wyznaczoną na rysunku planu, strefę bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu, o szerokości 15 m na stronę od osi gazociągu;
- 8) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego,
 - b) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami,
 - c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzyściego, dopuszcza się stosowanie żywopłotu,
 - e) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, przy drogach wewnętrznych dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
- 9) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia całkowita reklam wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 2 m²,
 - b) powierzchnia całkowita reklam umieszczonych na budynkach o przeznaczeniu podstawowym nie może przekraczać 4m²,
 - 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 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;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazane graficznie na rysunku planu - obejmującej teren działki nr ewidencyjny 1004/1;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalno-usługowego i usługowego 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego 6 m – 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków mieszkalnych dwuspadowych lub wielospadowych o spadki połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków mieszkalno-usługowego i usługowego dwuspadowych lub wielospadowych o spadki połaci dachowych do 45°;
- 10) nakazuje się stosowanie dachów budynków gospodarczych dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°, przy czym w przypadku dachów dwu lub czterospadowych główne połacie dachowe muszą

posiadać jednakowy spadek; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko dla budynków lokalizowanych w granicy działki;

- 11) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 13) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie mniej niż 0,15 i nie więcej niż 1,0;
- 14) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; w przypadku odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji tych budynków oraz kształtu dachu i rzędnej parteru a także ich usytuowanie na działce (w tym przy granicy działki).

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) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym również inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z jednostkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - d) 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, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny.

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

- 1) w odległości po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV zakazuje się lokalizacji: budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, stanowiska pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) w przypadku przebudowy bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się, że przepisy § 8 ust. 7 pkt 1 niniejszej uchwały przestają obowiązywać;
- 3) ustala się, wskazaną na rysunku planu, strefę bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 i o szerokości po 15 m na każdą stronę od gazociągu, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
- 4) inne zagospodarowanie terenu w strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200, w tym możliwość lokalizacji ogrodzeń działek budowlanych, należy każdorazowo uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazowej;
- 5) strefa bezpieczeństwa, o której mowa w § 7 ust. 6 pkt 4 i 5 przestaje obowiązywać w przypadku przebudowy tego gazociągu na nowy, od nowego gazociągu strefa bezpieczeństwa, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, będzie miała po 3 m na każdą stronę od gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nowy gazociąg wraz ze strefą bezpieczeństwa powinien być lokalizowany w terenie MNU, wzdłuż ul. Łódzkiej, w pasie między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ul. Łódzkiej lub przeniesiony w pas wyznaczony liniami rozgraniczającymi ul. Łódzkiej, poza obszarem opracowania planu.

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

- 1) ustala się możliwość podziału istniejących działek z następującymi ograniczeniami:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do istniejących granic działki dzielonej,
 - d) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną bezpośrednio z wyznaczonej w planie dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne wyznaczone w projekcie podziału,
 - e) ustala się zakaz wydzielania dróg wewnętrznych, mających bezpośredni zjazd/wjazd na drogę powiatową nr 2942E - ul. Łódzką,
 - f) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie podziału działki, jako dojazd do działki, nie może być mniejsza niż 5,0 m;
- 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 i szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie obowiązuje dla wydzielania działek pod stację transformatorową, przepompownię ścieków oraz pod urządzenia i obiekty telekomunikacyjne, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na terenie 2MNU ustala się :
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej 1KDL lub 2KDL;
- 2) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie scalenia i podziału nieruchomości, jako dojazd do działek budowlanych, w każdym z terenów, nie może być mniejsza niż 10,0 m.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenie wskaźników dotyczących miejsc postojowych ustala się:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wytyczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną działek nr ewidencyjny 997/2 i 997/3 poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na działce nr ewidencyjny 997/4 należącej do właścicieli działek nr ewidencyjny 997/2 i 997/3;
- 3) dla obsługi zabudowy nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych na działce budowlanej, w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDD i 4KDD ustala się przeznaczenie terenu pod drogi publiczne, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponad lokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KDL - klasę drogi „L” - lokalna, której szerokość docelowa, całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających powinna mieć 15 m; w granicach opracowania planu, wyznacza się jedynie pas terenu o szerokości 3,5 m na poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy Górnej i ustala się przebieg zachodniej linii rozgraniczającej tej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) 2KDL - klasę drogi „L” - lokalna, której szerokość docelowa, całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających powinna mieć 12 m; w granicach opracowania planu, wyznacza się jedynie pas terenu o szerokości 1 m na poszerzenie istniejącego pasa drogowego ulicy Bema i ustala się przebieg zachodniej linii rozgraniczającej tej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) 3KDD - klasę drogi „D” - dojazdowa - ul. Słoneczną, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; przekrój poprzeczny drogi jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 4) 4KDD - klasę drogi „D” - dojazdowa, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; przekrój poprzeczny drogi jedno jezdniowy, dwu pasowy.

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej dróg:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam,
 - b) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących za zgodą zarządcy drogi.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się realizację w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
 - a) nie spowodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządu drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakazuje się stworzenie 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. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się adaptację w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącym uzbrojeniem liniowym;
- 2) ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów (nie dotyczy przyłączy do budynków i posesji, które będą realizowane w pasie drogowym i na terenach działek budowlanych), w liniach rozgraniczających dróg przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) nakazuje się realizację szafek gazowych i energetycznych na terenach zabudowy w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi zapewniając do nich bezpośredni dostęp; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 4) ustala się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne lub poprzez kanalizacje deszczową; odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się realizację systemu uzbrojenia na warunkach określonych przez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, pokazane graficznie na rysunku planu - obejmującej teren działki nr ewidencyjny 1004/1;
- 2) dla terenu w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej ustala się:
 - a) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad wszystkimi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi,
 - b) obowiązek uzyskania zgody na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż na 21 dni przed rozpoczęciem budowy inwestycji,
 - c) obowiązek wykonania badań archeologicznych w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych,
 - d) wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ich istnieniu,
 - e) możliwość powiększenia konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk archeologicznych i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcę.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg, 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 sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. 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.

5. 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.

§ 11. Ustala się zaopatrzenia w wodę:

- 1) z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną, rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 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.

§ 12. Ustala się odprowadzanie ścieków:

- 1) w systemie istniejącej lub rozbudowywanej gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 3) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, stosowanie na okres przejściowy szczelnych, bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

§ 13. Ustala się odprowadzenie wód opadowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek lub do lokalnej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 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 własność;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej;

§ 14. 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 prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umów przyłączeniowych zawieranych z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc w realizowanych inwestycjach;
- 3) lokalizowanie nowej stacji transformatorowej SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy linii rozgraniczającej ulicy, pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) do czasu wybudowania sieci gazowej, umożliwiającej podłączenie odbiorców dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się budowę ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od istniejącej sieci gazowej;
- 5) lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 16. Ustala się zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, 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).

§ 17. 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.

§ 18. 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 6. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN w wysokości 30%;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem 2MNU, w wysokości 30%;
- 3) dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL w wysokości 1%;
- 4) dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD w wysokości 1%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski

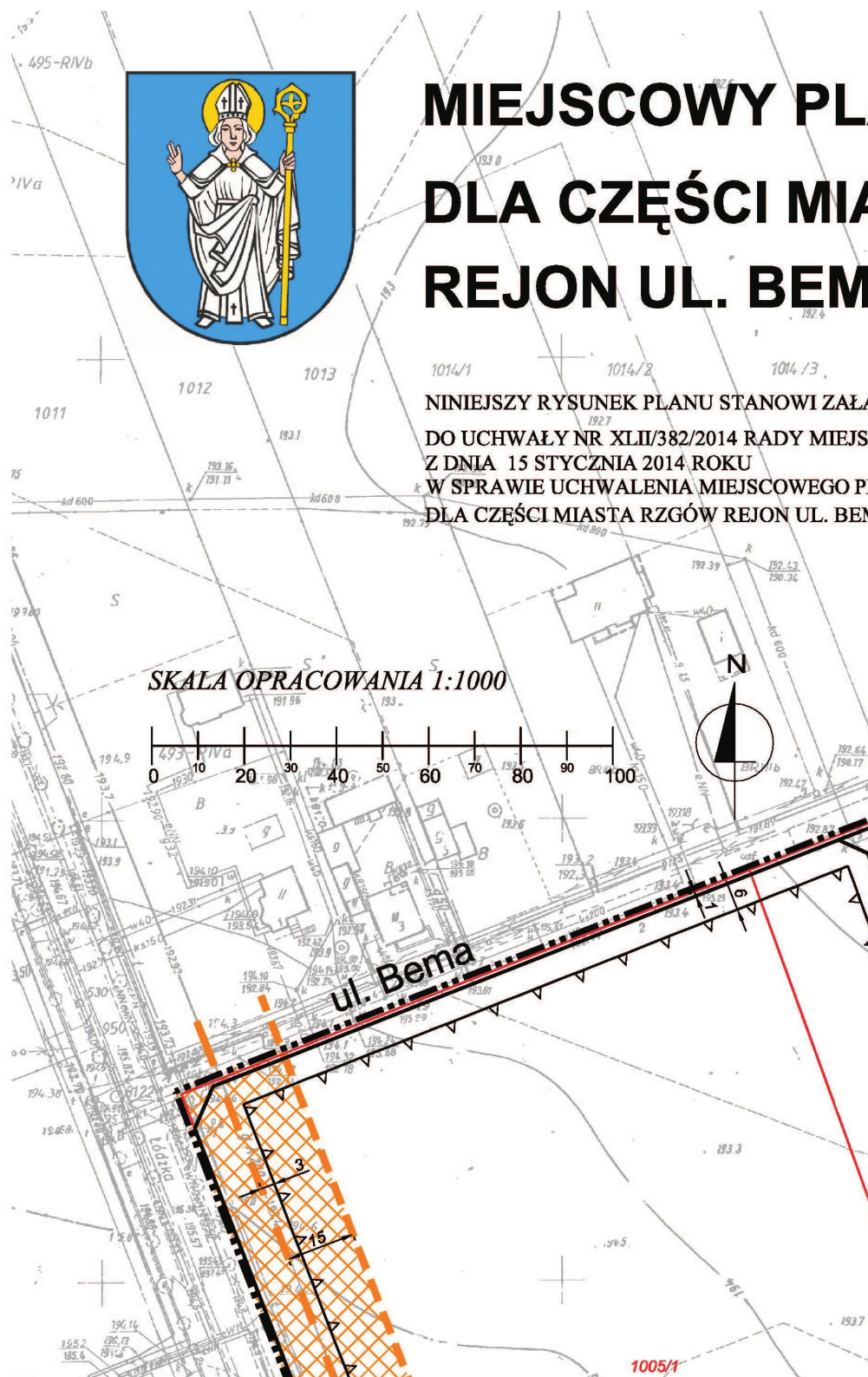
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/382/2014
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 15 stycznia 2014 r.

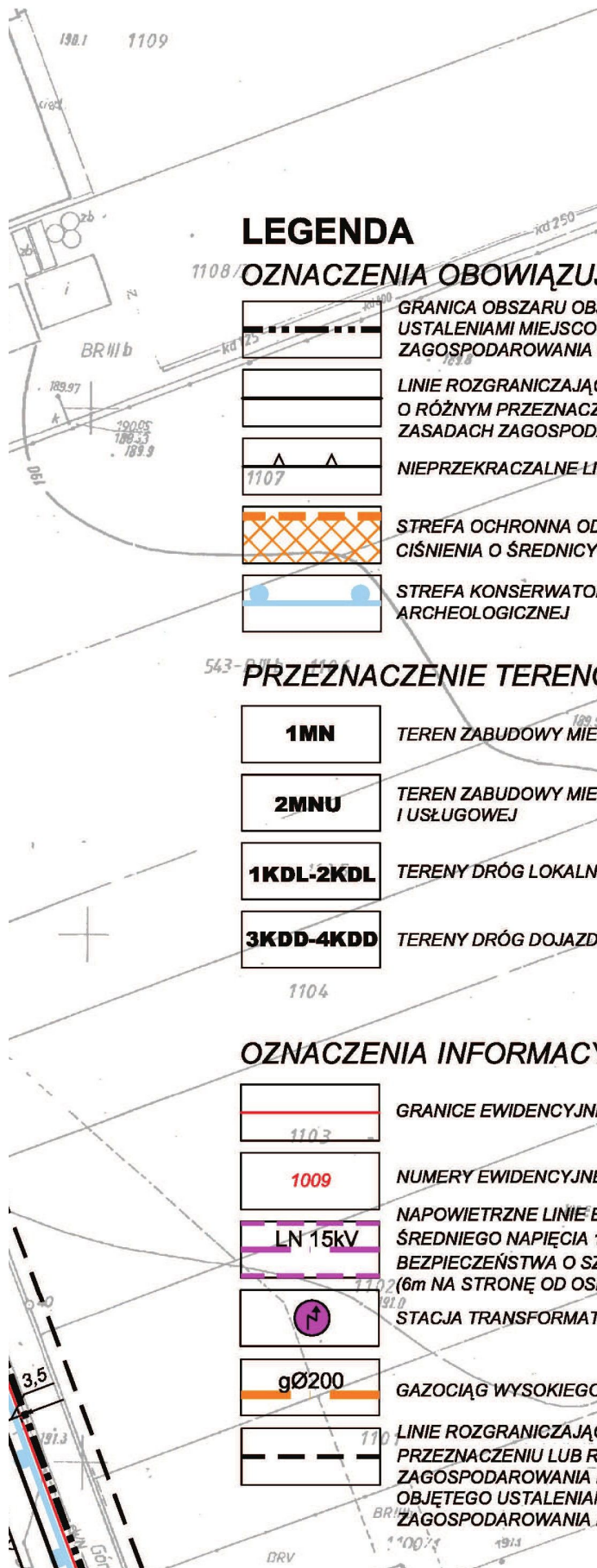


MIEJSCOWY PLAN DLA CZĘŚCI MIASTA REJON UL. BEM

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLII/382/2014 RADY MIEJSKIEJ Z DNIA 15 STYCZNIA 2014 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU DLA CZĘŚCI MIASTA RZGÓW REJON UL. BEM



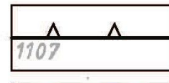


SKALA OPRACOWANIA 1:1000









LEGENDA







OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONNA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA O ŚREDNICY 200
-  STREFA KONSERWATORSKIEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

-  **1MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **2MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  **1KDL-2KDL** TERENY DRÓG LOKALNYCH
-  **3KDD-4KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

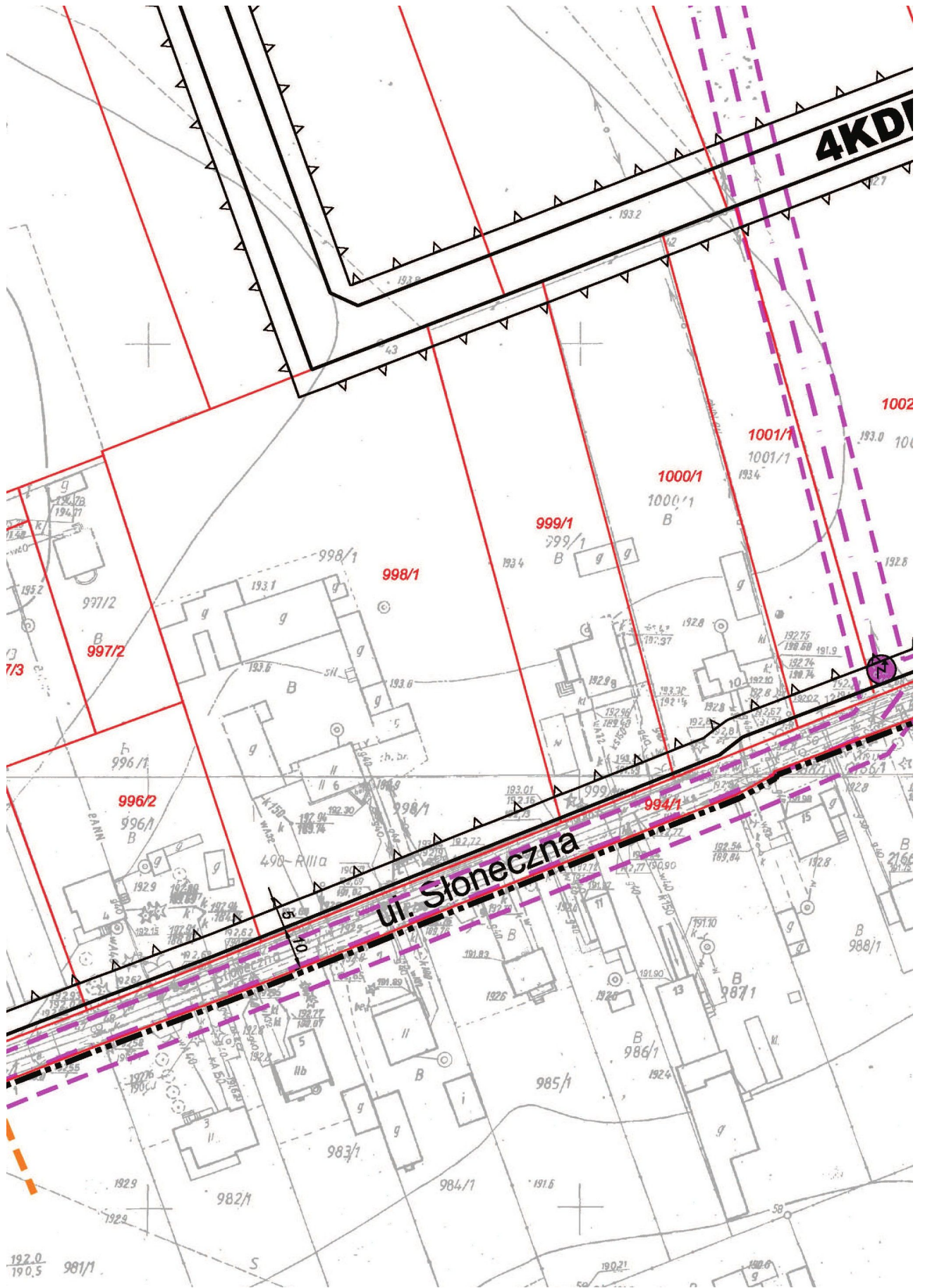
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

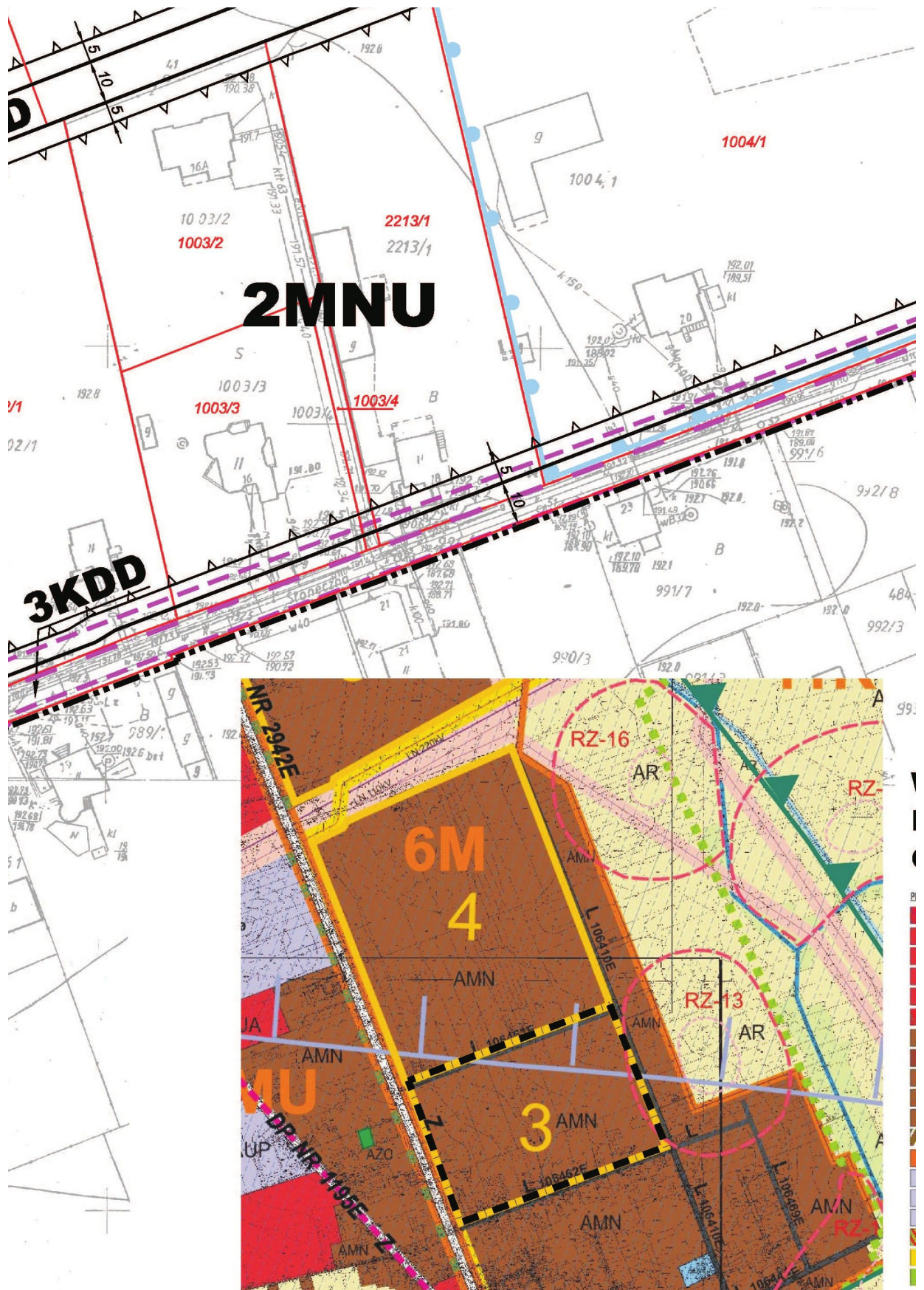
-  GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  **1009** NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
-  **LN 15kV** NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA O SZEROKOŚCI 12m (6m NA STRONĘ OD OSI LINII)
-  STACJA TRANSFORMATOROWA
-  **gØ200** GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA - gØ200
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2MNU

488-RIVb
















WYRYS ZE STUDIUM KIERUNKÓW I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZGÓW 1:10000

RZECZNACZENIE TERENÓW

AGD	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	RG	TERENY GÓRNICZE
JK	TERENY O FUNKCJI KULTUROWEJ - SAKRALNEJ (KOŚCIÓŁ; WRÓZ Z OTOCZENIEM)	ZR	TERENY ŻŁÓZ DO REKULTYWACJI
UA	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ (ADMINISTRACJA, ZDROWIE, POCZTA, POLICJA, ITP)	ZC	TERENY O FUNKCJI CMENTARZA
UH	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ (HANDEL, GASTRONOMIA, USŁUGI RZEMIEŚLNICZE, KULTURA)	ZL	TERENY LASÓW
UD	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ (OŚWIATA)	ZP	TERENY PLANOWANYCH DOLESIEN
UKJ	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	W	TERENY WOD OTWARTYCH
UM	TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA O TRADYCYJNYM CHARAKTERZE MAŁOMIASTECZKOWYM)	R	TERENY O FUNKCJI ROLNICZEJ
MW	TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA WIELORODZINNA)	R/OK	TEREN CHRONIONEGO KRAJOBRAZU Z ZACHOWANIEM FUNKCJI ROLNICZEJ
MN	TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA JEDNORODZINNA)	R/W	TEREN O FUNKCJI ROLNICZEJ - REZERWA POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
M/MN	TERENY O FUNKCJI LETNISKOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	WZ	TERENY O FUNKCJI UJĘCIA WODY
MR	TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA ZAGRODOWA I MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA)	WZ	ZNACZĄCE INDYWIDUALNE UJĘCIA WODY
M	TERENY PERSPEKTYWICZNE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZERWA TERENU	NO	TEREN O FUNKCJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
RP	TERENY O FUNKCJI REKREACYJNEJ I MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA LETNISKOWA)	NU	TERENY O FUNKCJI WYSYPISKA ŚMIECI
RP	TERENY O FUNKCJI PRODUKCYJNEJ ROLNICZEJ	RPZ	TERENY O FUNKCJI REJONOWEGO PUNKTU ZASILANIA ELEKTROENERGETYCZNEGO
P	TERENY O FUNKCJI PRZEMYSŁOWEJ	SRF	TERENY O FUNKCJI STACJI REDUKCYJNEJ GAZU
UP	TERENY O FUNKCJI USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ	A1	TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - AUTOSTRADA
ZS	TERENY O FUNKCJI REKREACYJNEJ (SPORT)	S8	TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGA SZYBKIEGO RUCHU
ZD	TERENY O FUNKCJI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	GP	TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
ZP	TERENY O FUNKCJI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	G	TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI GŁÓWNE
ZP	TERENY ZIELONE		

-  STREFA WIZUALNEJ DOMINACJI PRZESTRZENNEJ
-  STREFA "BRAMY WJAZDOWEJ DO MIASTA"
-  PRZESTRZENNA DOMINANTA WYSOKOŚCIOWA

-  Z TEREŃ O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI ZBIORCZE
-  L TEREŃ O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI LOKALNE
-  D TEREŃ O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI DOJAZDOWE
-  TEREŃ O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI LOKALNE - PRZEBIEG DO USZCZEGÓLWIENIA

 **GRANICA MPZP**

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Rzgowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	11.10.2013r.	<p>Uwaga dotyczy zapisów planu w zakresie gazociągi wysokiego ciśnienia. Brak zapisów odnoszących się do ewentualnej przebudowy gazociągu oraz zmniejszenia strefy ochronnej od gazociągu.</p> <p>Uwaga odnosi się do wprowadzenia zapisów w projekcie planu zapisów: „dotychczasowy gazociąg zostanie zastąpiony nowym gazociągiem o strefie bezpieczeństwa 2m od osi gazociągu w obie strony; nowy gazociąg, zastępujący dotychczasowy może zostać zlokalizowany w obszarze pomiędzy śladem dotychczasowego gazociągu a ul. Łódzką.”.</p> <p>Uzasadnienie zmiany lokalizacji gazociągu oraz zmniejszenia strefy ochronnej jest aspekt finansowy wyposażenia tereny w przyłącza oraz optymalne wykorzystanie terenów działki pod inwestycje. Zapisy odnoszące się do wskazania nowego gazociągu zapobiegają sytuacji wprowadzenia nowego gazociągu jeszcze bardziej w głąb działek.</p>		2MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,	+		+		Uwaga uwzględniona częściowo – ze względu na zgodność z przepisami odrębnymi

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/382/2014
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 15 stycznia 2014 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 (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), Rada Miejska w Rzgowie stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rzgowa, rejon ulic Bema – Górna – Słoneczna - Łódzka 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