

**UCHWAŁA NR LIII/458/2014
RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE**

z dnia 29 października 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek
(działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14)**

Na podstawie 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, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768), w związku z uchwałą Nr XXXIV/315/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14), stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzgów, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/291/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 27 marca 2013 r., **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14), składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały zwanej dalej planem;
- 2) części graficznej, w skali 1:1 000 zwanej dalej rysunkiem planu, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice planu określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIV/315/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14), wyznaczone zostały na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, za wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony w §2;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

- 9) **nieprzekraczalnych linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przekrycia budynku;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych jako rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynków w poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej do powierzchni tej działki;
- 15) **reklamie** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wody powierzchniowe;
- 17) **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;
- 18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 19) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, często zawierające dużą domieszkę bieli;
- 20) **kolorach jaskrawych** - należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone;
- 21) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) istniejący rów;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt. 1, mają charakter oznaczeń informacyjnych.

§ 6. Plan wyodrębnia **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**;
- 3) teren drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPJ**.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1, oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1, pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrznej i drogi publicznej (znajdującej się poza granicami planu) a liniami zabudowy;
- 4) zapewnienie dostępu właściwym służbom do wszystkich urządzeń i sieci w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;

5) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę :

- 1) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną, po jej rozbudowie;
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom;
- 3) ustala się uwzględnienie wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków :

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozbudowywanej gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- 3) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu wykonania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych :

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek lub do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ciągu pieszo-jezdnego poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne; odprowadzenie wód opadowych do istniejącego rowu dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) ustala się jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzną lub kablową średniego SN-15kV i niskiego napięcia;
- 2) ustala się budowę i rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny :

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowych;
- 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło :

- 1) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego;
- 3) ustala się stosowanie paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :

- 1) ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;

- 2) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zapewnienie łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie odpadów na działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów otwartych

§ 8. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) usługi nieuciążliwe w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub dobudowanych do tego budynku, przy czym powierzchnia tych pomieszczeń nie może być większa niż 45% całej powierzchni budynku mieszkalnego,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej,
 - c) altany i wiaty,
 - d) garaże i budynki gospodarcze wolno stojące lub w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej wymianę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym oraz więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym;
- 4) dla istniejących budynków, znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku - wyłącznie remont bądź przebudowę;
- 5) 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;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg, jeżeli taka lokalizacja nie jest sprzeczna z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu,
 - b) ustala się obowiązek wycofania o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, bram wjazdowych, usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0m,
 - c) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 50%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem wynoszącą 1,8 m,
 - e) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniu podmurówki o maksymalnej wysokości wynoszącej 0,5 m,

- f) w przypadku zastosowania podmurówki nakazuje się jej realizację z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom,
- g) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach realizowanych od strony drogi publicznej i wewnętrznej,
- h) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym od strony drogi publicznej i wewnętrznej;

7) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna powierzchnia całkowita reklam wolno stojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 1m²,
- b) maksymalna 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 umieszczania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad o **chrony 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 nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach usługowych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 6) 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.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu** :

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800m²;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 5) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 6) ustala się wysokość budynku mieszkalnego oraz budynku rekreacji indywidualnej nie większą niż 10,0 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) ustala się wysokość wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży, wiat i altan nie większą niż 6,0 m, w tym jedna kondygnacja nadziemna;

- 8) dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy;
- 9) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci od 12° do 40°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży i budynków gospodarczych, wiat i altan;
- 11) dla istniejących budynków w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci;
- 12) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki pokryć bitumicznych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 13) nakazuje się wykonanie elewacji budynków materiałem wykończeniowym w odcieniach pastelowych;
- 14) dopuszcza się możliwość wykorzystania w elewacji budynków materiałów z kamienia, drewna, cegły jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 15) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów elewacji obiektów budowlanych i pokryć dachowych;
- 16) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding oraz blachy jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 17) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków nakazuje się zachowanie wymogów określonych w pkt. 1 – 16.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** :

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m²,
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20m;
- 3) ustala się minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod lokalizację infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż dla nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w odległości co najmniej 12 m od granicy lasu;
- 2) zakazuje się likwidacji istniejącego rowu;
- 3) dopuszcza się możliwość przebudowy, w tym poszerzenie i pogłębienie, istniejącego rowu w celu zachowania jego drożności;
- 4) dopuszcza się możliwość przykrycia istniejącego rowu, zachowując jego drożność oraz prawidłowe funkcjonowanie jako odbiornika wód powierzchniowych i obiektu retencji wodnej.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych oraz określenia wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** :

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KPJ oraz z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, znajdujących się na terenie 3MN, z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując minimalną szerokość dróg nie mniejszą niż:
 - a) 5 m - dla obsługi nie więcej niż czterech działek,
 - b) 8 m - dla obsługi więcej niż czterech działek;
- 3) ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług - 2 miejsca postojowe w przypadku obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100m² oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej;
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na działce budowlanej w przestrzeniach garażu.

8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** nakazuje się spełnienie ustaleń, zawartych w §7 niniejszej uchwały.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w **zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** plan ustala obowiązek uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren lasu;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się grodzenia i przegradzania terenu;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej działek ustala się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenu MN.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejącą drogę gminną, bezpośrednio graniczącą z obszarem objętym planem od strony południowej a także poprzez drogę wewnętrzną znajdującą się na działce nr 92/11, łączącą obszar objęty planem z drogą gminną relacji Czyżeminek – Gospodarz.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) drogę wewnętrzną o funkcji ciągu pieszo-jezdnego, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KPJ**;
- 2) drogę publiczną, bezpośrednio przylegającą do obszaru opracowania od strony południowej.

3. Ustala się następujące parametry funkcjonalno-techniczne dla terenu drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ** : szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wyznacza się fragment linii rozgraniczającej drogi gminnej bezpośrednio przyległej do obszaru opracowania.

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

- 1) zakaz lokalizacji w przestrzeni drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego wolno stojących reklam;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 3) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych;
- 4) obowiązek zagospodarowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 5) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i drogowym.

6. Dla terenu drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo-jezdnego, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu**, ustala się:

- 1) zakaz likwidacji istniejącego rowu;
- 2) obowiązek przykrycia istniejącego rowu, zachowując jego drożność oraz prawidłowe funkcjonowanie jako odbiornika wód powierzchniowych i obiektu retencji wodnej.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 11. 1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) 0,1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KPJ**.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ze względu na utrzymanie w planie miejscowym dotychczasowego użytkowania.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rzgowa.

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

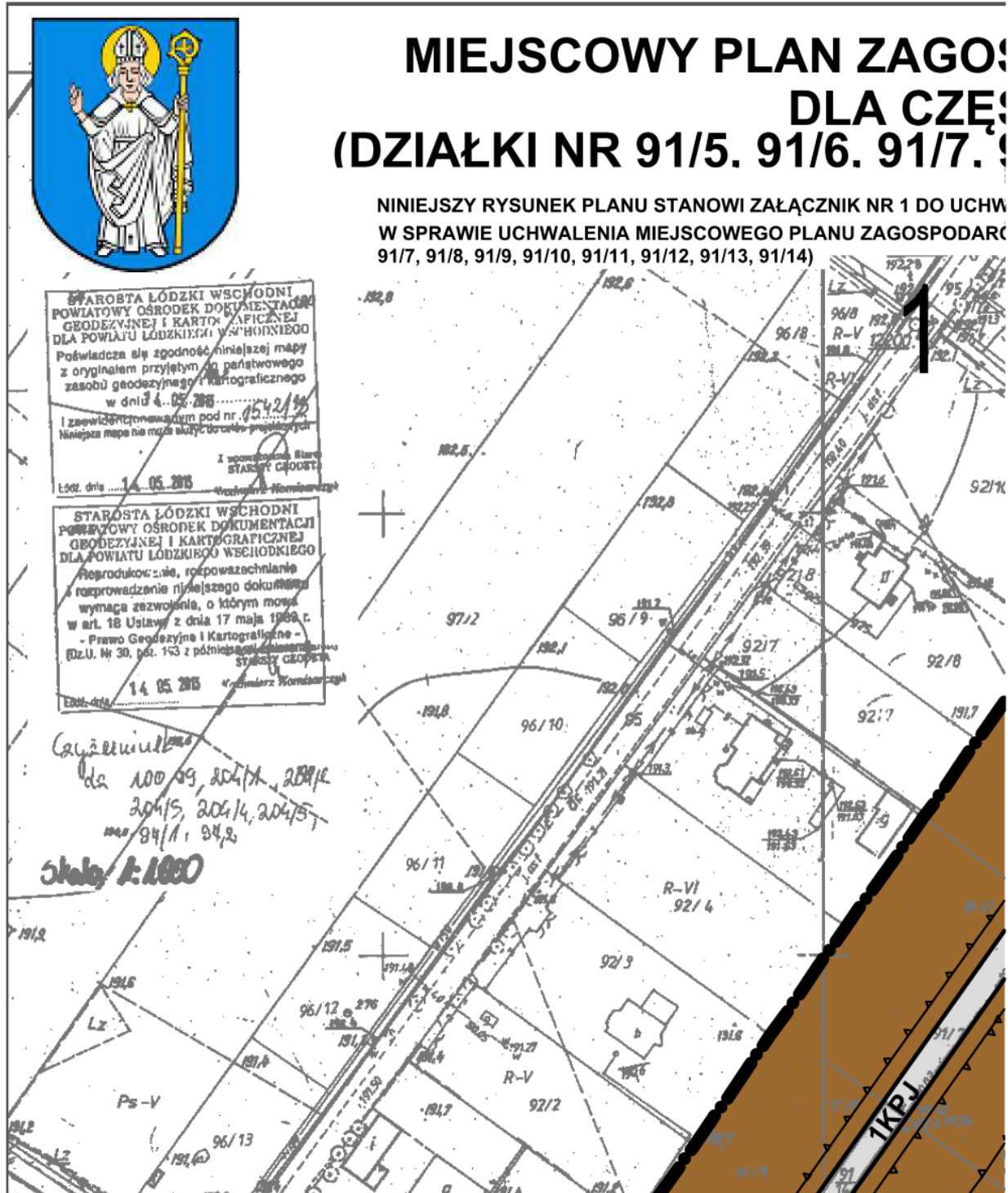
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIII/458/2014

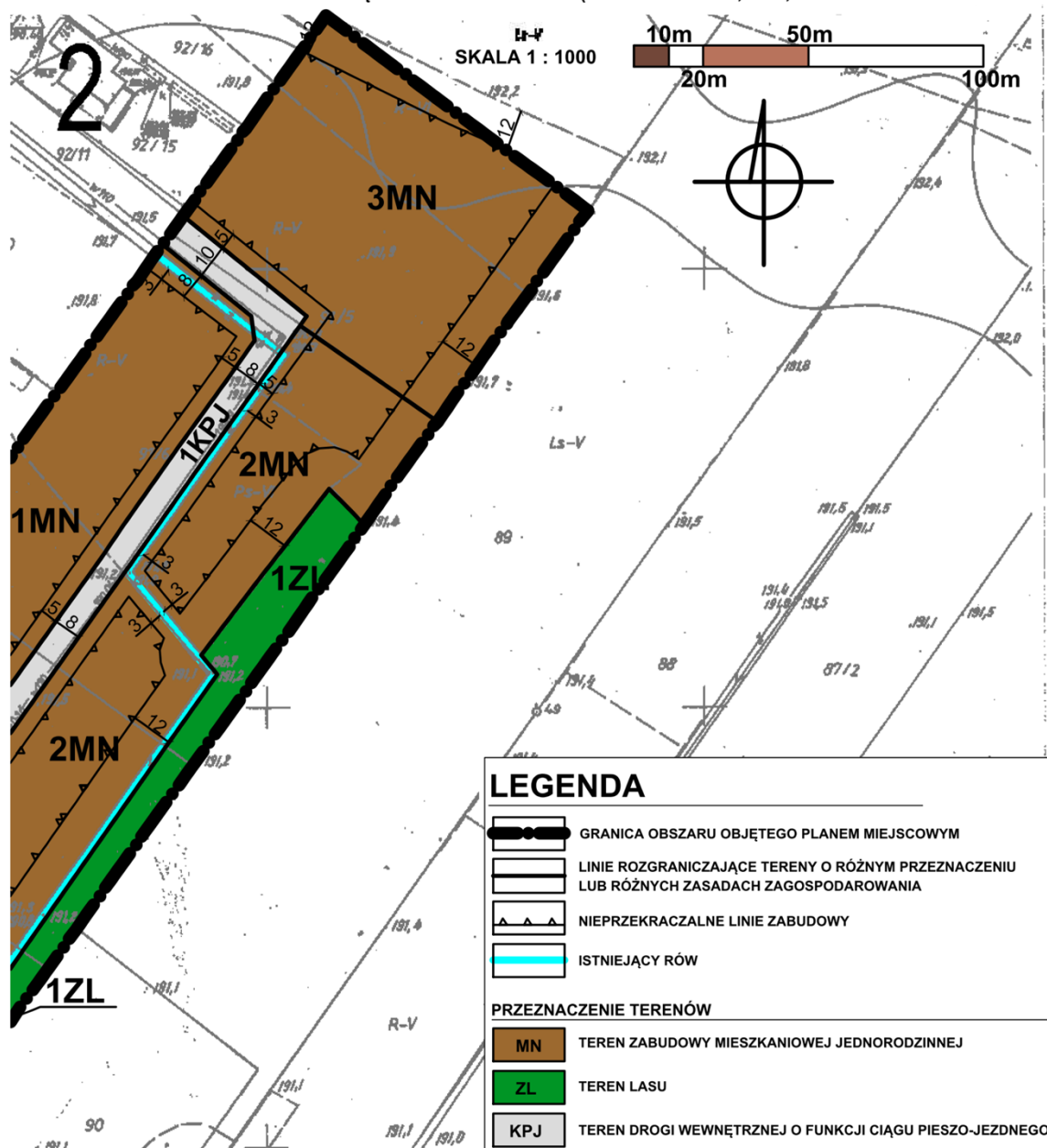
Rady Miejskiej w Rzgowie

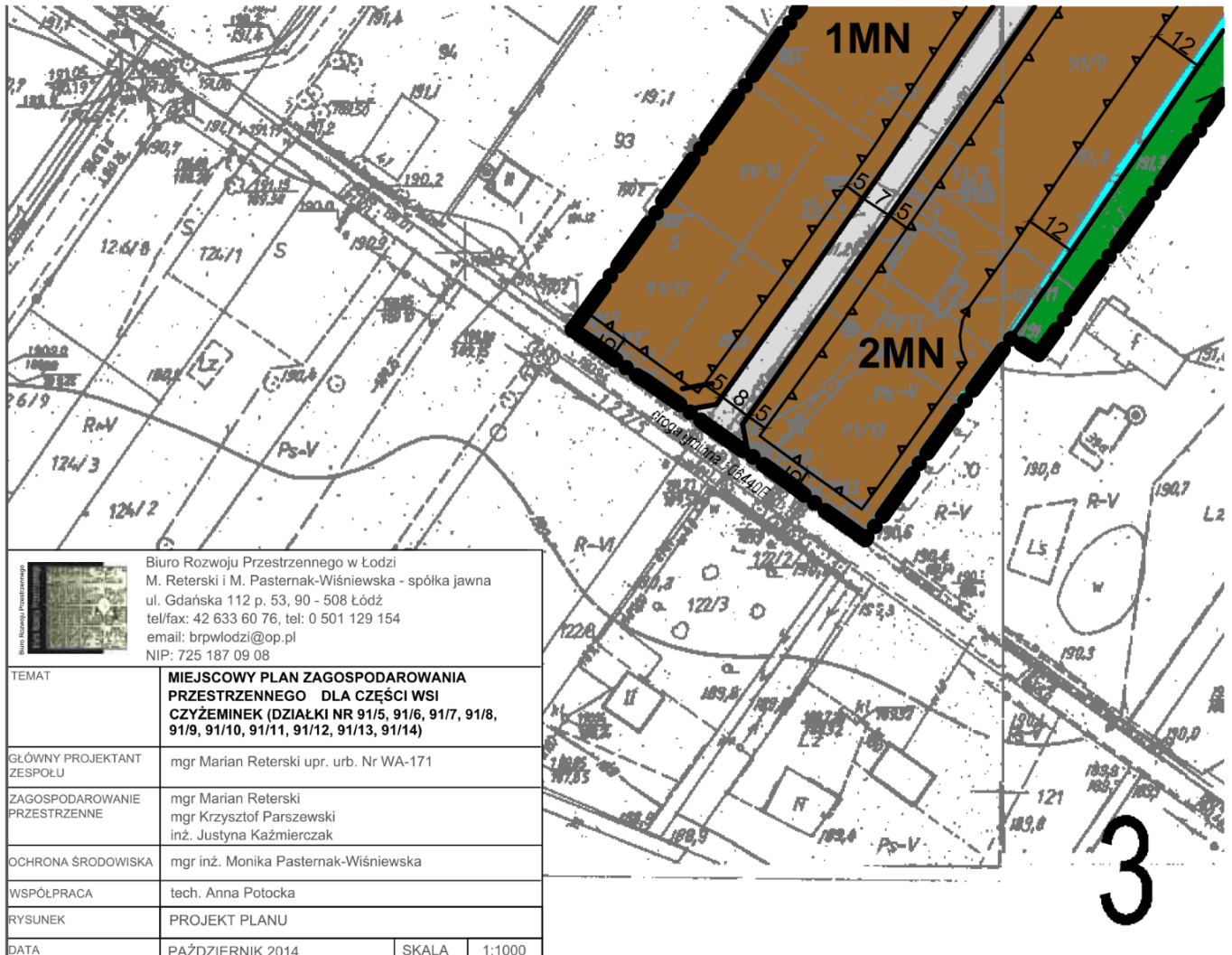
z dnia 29 października 2014 r.



SPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚCI WSI CZYŻEMINEK (91/8. 91/9. 91/10. 91/11. 91/12. 91/13. 91/14)

WAŁY NR LIII/458/2014 RADY MIEJSKIEJ W RZGOWIE Z DNIA 29. 10. 2014 ROKU
DZIANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZYŻEMINEK (DZIAŁKI NR 91/5, 91/6,






 Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi M. Reterski i M. Pasternak-Wiśniewska - spółka jawna ul. Gdańska 112 p. 53, 90 - 508 Łódź tel/fax: 42 633 60 76, tel: 0 501 129 154 email: brpwlodzi@op.pl NIP: 725 187 09 08	
TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CZYZEMINEK (DZIAŁKI NR 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14)
GŁÓWNY PROJEKTANT ZESPOŁU	mgr Marian Reterski upr. urb. Nr WA-171
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	mgr Marian Reterski mgr Krzysztof Parszewski inż. Justyna Kaźmierczak
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr inż. Monika Pasternak-Wiśniewska
WSPÓLPRACA	tech. Anna Potocka
RYSUNEK	PROJEKT PLANU
DATA	PAŹDZIERNIK 2014
	SKALA
	1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY RZGÓW

SKALA 1:5 000

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



-  MN TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA JEDNORODZINNA)
-  MR TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA ZAGRODOWA I MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA)
-  R TERENY O FUNKCJI ROLNICZEJ
-  ZL TERENY LASÓW
-  DZ TERENY PLANOWANYCH DOLESIEŃ
-  ZD TERENY O FUNKCJI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  ML TERENY O FUNKCJI REKREACYJNEJ I MIESZKANIOWEJ (ZABUDOWA LETNISKOWA)
-  L TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI LOKALNE
-  D TERENY O FUNKCJI KOMUNIKACYJNEJ - DROGI DOJAZDOWE
-  SOŁECTWO CZYŻEMINEK
-  GRANICE OCHRONY STREF DOLIN RZECZNYCH
-  ZAKRES ZMIANY STUDIUM
-  PROJEKTOWANE NA SZCZEBLU WOJEWÓDZKIM OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:
OCHK "GÓRNEGO NERU"
OCHK "TUŚZYŃSKO - DŁUTOWSKI"

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/458/2014

Rady Miejskiej w Rzgowie

z dnia 29 października 2014 r.

**Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14)**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rzgowie

Marek Bartoszewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/458/2014
Rady Miejskiej w Rzgowie
z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rzgowie
o sposobie realizacji, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi
Czyżeminek
(działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14),
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, 951 z późn. zm.) Rada Miejska w Rzgowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14), wchodzi:

- 1) wodociąg;
- 2) kanalizacja sanitarna;
- 3) kanalizacja deszczowa;
- 4) oświetlenie dróg i miejsc publicznych;
- 5) realizacja nowych dróg gminnych oraz modernizacji już istniejących.

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją realizacji ustaleń uchwały XXXIV/315/2013 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Czyżeminek (działki nr 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14).

Obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych oraz nowych terenów, wyznaczonych w planie miejscowym, przewidzianych do zabudowy zapewnia droga wewnętrzna. Na jej przeprowadzenie, w odpowiednich oświadczeniach, wyrazili zgodę właściciele działek, przez które przebiega droga wewnętrzna.

Rozwiązania przyjęte w niniejszym planie miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.